

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2009/27
التاريخ: 2009/3/10

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

FS- THDI - ١٥١٣١٢٠٩

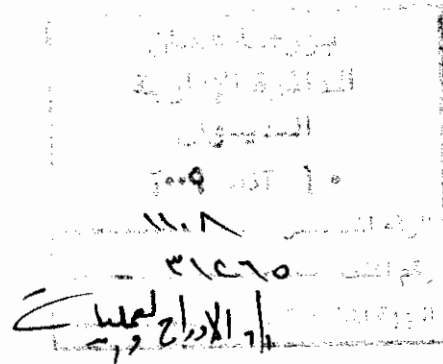
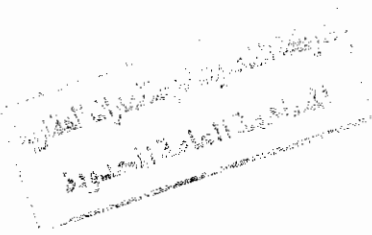
نرفق لكم طيا التالي :

- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث للشركة.
- 2- نسخة من التقرير السنوي الثاني لعام 2008 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2008/12/31 مدققة من مدققي حسابات الشركة مكتب غوشة وشركاه .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

عاطف العقرباوي



شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

صفحة	فهرس
٢-١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣	الميزانية العمومية
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من قوائم الدخل والتغييرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية اخرى .

إن أرقام سنة المقارنة قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات اخر، وكان قد اصدر تقريره بالغير متحفظ عليها بتاريخ ١٥ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.


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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣) فئة (أ)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٥ شباط ٢٠٠٩

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
١٨٥,٦٢٦	١١,٦٤١	٤	نقد وما في حكمه
١٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠٨		مدينون
-	٢٦,٣٨٧		بضاعة
٨,٢٦٨	٣٢,٢٧٦	٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٩٣,٨٩٤	١٠٠,٥١٢		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٤٣٩,٧٩٥	٤٨٢,٨٣٥	٦	ستثمارات في أراضي
-	١٠,٥٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
٢٥٩,٨٠٧	٦٤٢,٣٦٤	٧	مشاريع إسكان تحت التنفيذ
١,٢٥٠,١٨٥	١,٣٩٣,٥٢١	٨	ممتلكات ومعدات
١,٩٤٩,٧٨٧	٢,٥٢٩,٢٢٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٢٤٣,٦٨١	٢,٦٢٩,٧٣٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
-	١٣٣,٣٣٣	٩	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٢٩,٨١٤	١٩٤,٩٤٠		دائنون
١٩٠,١٨٢	١٥٩,٢٧٧		شيكات مؤجلة الدفع
٧,٣٩١	٢٠,١٩٨	١٠ و ١٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٢٧,٣٨٧	٥٠٧,٧٤٨		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
-	٢٠٠,٠٠٠	٩	قرض طويل الأجل
-	٢٠٠,٠٠٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٢٢١	٢,٢٢١	١٢	إحتياطي إجباري
٢,٢٢١	٢,٢٢١	١٢	إحتياطي إختياري
١١,٨٥٢	(٨٢,٤٥٨)	١٦	(خسائر مترتبة) / أرباح متدورة
٢,٠١٦,٢٩٤	١,٩٢١,٩٨٤		مجموع حقوق المساهمين
٢,٢٤٣,٦٨١	٢,٦٢٩,٧٣٢		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	ايضاح	
-	٦٦١,٥٠٦	١٣	ايرادات مطعم ديوان زمان
-	(٦٢٩,٢٠٣)	١٤	كفلة ايرادات المطعم
-	٣٢,٣٠٣		مجمل الربح
-	(٤٢,٥٠٥)		مصاريف تاسيس مطعم ديوان زمان
(٨٧,١٩٠)	(٥٤,٧٢٨)	١٥	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٣٦,٩٨٦)		مصاريف مالية
(٨٧,١٩٠)	(١٠١,٩١٦)		صافي الخسارة التشغيلية
١٠٩,٤٠٤	٧,٦٠٦		ايرادات اخرى
٢٢,٢١٤	(٩٤,٣١٠)		صافي (الخسارة) / الربح قبل الضريبة والرسوم
(٥,٤٧٦)	-	١٦	ضريبة دخل مدفوعة
(٢٢٢)	-		رسوم الجامعات الأردنية
(٢٢٢)	-		صندوق دعم البحث العلمي
١٦,٢٩٤	(٩٤,٣١٠)		صافي (خسارة) / ربح السنة
٠,٠٠٨	(٠,٠٤٧)		ربحية السهم:
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠١١,٠٠٠		(خسارة) / ربحية السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

احداث 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 الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الاردني)

المجموع	(خسائر متراكمة) ارباح مدوره	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	ايضاح
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
١٦,٢٩٤	١٦,٢٩٤	-	-	-	١٦ صافي ربح السنة (معدل)
-	(٤,٤٤٢)	٢,٢٢١	٢,٢٢١	-	١٢ المحول الى الاحتياطيات
٢,٠١٦,٢٩٤	١١,٨٥٢	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (معدل)
(٩٤,٣١٠)	(٩٤,٣١٠)	-	-	-	صافي خسارة السنة
١,٩٢١,٩٨٤	(٨٢,٤٥٨)	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات ش.م.ع.ق.ر.ع.

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الاردني)

٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	
		الأنشطة التشغيلية
٢٢,٢١٤	(٩٤,٣١٠)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة والرسوم
٤,٦٥٥	٣١,٥٩٧	تعديلات على صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة والرسوم :
-	٣٦,٩٨٦	استهلاكات
		مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(١٠٠,٠٠٠)	٦٩,٧٩٢	مدينون
-	(٢٦,٣٨٧)	بضاعة
(٨,٢٦٨)	(٢٤,١٠٨)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٩,٨١٤	١٦٥,١٢٦	دائنون
١٩٠,١٨٢	(٣٠,٩٠٥)	شيكات موجلة الدفع
١,٤٧١	١٢,٨٠٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤٠,٠٦٨	١٤٠,٦٩٨	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
-	(٣٦,٩٨٦)	مصاريف مالية مدفوعة
١٤٠,٠٦٨	١٠٣,٧١٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٤٣٩,٧٩٥)	(٤٣,٠٤٠)	استثمارات في اراضي
(٢٥٩,٨٠٧)	(٣٨٢,٥٥٧)	مشاريع اسكان تحت التنفيذ
-	(١٠,٥٠٠)	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
(١,٢٥٤,٨٤٠)	(١٧٤,٩٣٣)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١,٩٥٤,٤٤٢)	(٦١١,٠٣٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	سداد رأس المال
-	٣٣٣,٣٣٣	تمويل من القروض
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٣٣٣	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٨٥,٦٢٦	(١٧٣,٩٨٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	١٨٥,٦٢٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٨٥,٦٢٦	١١,٦٤١	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الأيضاحات الدرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

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

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

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها . وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية.

بتاريخ ٦ تشرين الأول ٢٠٠٨ وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي على اضافات الغايات التالية الى عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة :-

- الانتاج الفني والتوزيع .
- تداول مصنفات المرئية والمسموعة.
- سينما.
- البث الفضائي والعمل بتلك داخل المملكة وخارجها.
- ان مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢- اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية

لقد تم اصدار ثلاثة تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي سرى تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي:

- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١١: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢- معاملات اسهم الشركة والخزينة.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٢ - ترتيبات امتياز تقديم الخدمات.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٤: المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ - حد أصل المنفعة المحدد، الحد الأدنى لمتطلبات التمويل وعلاقتها مع بعض.

ان تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد الى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

المعايير والتفسيرات المصدرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، فإن المعايير والتفسيرات اثنائية كانت مصدره ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض ابيانات المالية. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض البيانات المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الادوات المالية: العرض - التعديل المتعلق بادوات الشراء وتسديد الالتزامات. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ (المعدل) تكاليف الاقتراض. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الادوات المالية: العرض - التعديل المتعلق بادوات الشراء وتسديد الالتزامات. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل) الادوات المالية: الاعتراف والقياس -- تعديل للبنود القابلة للتحوط. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ تموز ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (المعدل) تبني المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة -- ائحة تعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند التبني للمرة الاولى. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ (المعدل) الدفع على اساس الاسهم - التعديل المتعلق بالشروط والالغاءات. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) اندماج الاعمال - التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ (المعدل) الحصاص في المشاريع المشتركة. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قطاعات الاعمال. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، ومعيار المحاسبة الدولية ارقام ١، ١٦، ١٩، ٢٠، ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣١، ٣٦، ٣٨، ٣٩، ٤٠ و ٤١ الناتجة عن التعديلات السنوية التي تمت على المعايير الدولية للتقارير المالية في أيار وتشرين الاول من عام ٢٠٠٨.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٣ - برامج ولاء يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ تموز ٢٠٠٨. العملاء.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٥ - عقود المساومات للعقارات. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٦ - تحوطات صافي الاستثمار في العمليات التشغيلية الخارجية. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ تشرين الاول ٢٠٠٨.
- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٧ - توزيع الاصول غير النقدية على الملاك. يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد ١ تموز ٢٠٠٩.

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .
لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة.
إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق السكنية عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .
تتحقق الإيرادات من المطاعم عند تقديم الخدمة الى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل ميزانية عمومية ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب الأرباح والخسائر.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بالغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي .

الإستثمار في الأراضي

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

إنتاج المسلسلات التلفزيونية :

يتم قيد تكاليف إنتاج 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 ، ويتم إطفاء تكاليف إنتاج المسلسلات التلفزيونية مسوياً وفقاً لمعدل الإيرادات الفعلية المحققة من هذه المسلسلات التلفزيونية إلى إجمالي الإيرادات المتوقعة منها ، وبما لا يزيد عن سنتين.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الاردني)

مشاريع تحت التنفيذ

تتكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها ، أيهما أقل . وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المنسوبة الى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ، إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد اقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقسدة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الإستهلاك للبنود 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 الحاسوب

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزليل من مخصص إعادة التقييم.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (ببيع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

المخصصات

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

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة والنعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل.

عقود الإيجار

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

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

٤- النقد وما في حكمه

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢٧٤	٥,٤٥٦
١٨٥,٣٥٢	٦,١٨٥
١٨٥,٦٢٦	١١,٦٤١

النقد في الصندوق

النقد لدى البنوك

٥- مصاريف المدفوعة المقدمة وحسابات مدينة أخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨
٨,٢٦٨	٣٠,٨٣١
-	٨٠٨
-	٦٣٧
٨,٢٦٨	٣٢,٢٧٦

مصاريف المدفوعة مقدماً

تأمينات مستردة

حسابات مدينة أخرى

٦- الإستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند أرض رقم (١) (١) حوض (٢) أراضي جرش مساحتها ٤٥٦٣٢ متر مربع تم تطويرها وتجهيزها للبيع.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالتدينار الاردني)

٧- مشاريع اسكان تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على مشروع اسكان خربة مسلم . ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٦٦,٠٤٠	١٦٦,٠٤٠	كلفة الأرض
٩,٩٢٥	١٦,٢٥٢	مصاريف هندسية ورسوم ورخص
٧٥,٥٣٨	٣٩٦,٣٠٧	كلفة البنية التحتية
٦,٦٣٧	٤٨,٥٢٣	أجور عمال
١,٢٦٧	١٥,٢٤٢	أخرى
٢٥٩,٨٠٧	٦٤٢,٣٦٤	

٨- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	التحويلات	الاستيعادات	الاضافات	١ كانون الثاني	الكلفة:
٧٩٦,٠٠٠	٧٩٦,٠٠٠	-	-	-	الأراضي *
٣٩٤,٢٩٤	٣٩٤,٢٩٤	-	-	-	مباني
٢١,٠٣٥	-	-	١٥,٥٤٨	٥,٤٨٧	أجهزة كهربائية
٦٠,٦٠٣	-	-	٤٩,٣٢٨	١١,٢٧٥	الأثاث ومفروشات
٢١,٧٠٠	-	-	٦,٧٠٠	١٥,٠٠٠	السيارات
٢٥,٣٢٠	-	-	١٨,٧٤٥	٦,٥٧٥	ديكورات
١٠٦,٤٣٧	١,٧٥٣	-	٨٠,٢٢٨	٢٤,٤٥٦	عدد وادوات
٤,٣٨٤	-	-	٤,٣٨٤	-	أجهزة وبرامج كمبيوتر
-	(١,١٩٢,٠٤٧)	-	-	١,١٩٢,٠٤٧	مشروع مطعم ديوان زمان
١,٤٢٩,٧٧٣	-	-	١٧٤,٩٣٣	١,٢٥٤,٨٤٠	مجموع الكلفة

الاستهلاكات:

٥,٩١٤	-	-	٥,٩١٤	-	مباني
٢,٤٦٤	-	-	٢,١٩٠	٢٧٤	أجهزة كهربائية
٧,٠٠١	-	-	٦,٤٣٨	٥٦٣	الأثاث ومفروشات
٤,١٢٩	-	-	٣,٠٠٤	١,١٢٥	السيارات
٢,٤٥٢	-	-	٢,١٢٤	٣٢٨	ديكورات
١٣,٤٥٠	-	-	١١,٠٨٥	٢,٣٦٥	عدد وادوات
٨٤٢	-	-	٨٤٢	-	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٣٦,٢٥٢	-	-	٣١,٥٩٧	٤,٦٥٥	مجموع الاستهلاكات

١ ٢٥٠,١٨٥

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

١,٣٩٣,٥٢١

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

* إن أرض المطعم رقم (٧٦١) حوض رقم ١٠ اصهي من أراضي ابن بصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٩- القروض

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

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	٣٣٣,٣٣٣	رصيد القرض
-	٢٠٠,٠٠٠	ينزل : الجزء طويل الأجل
-	١٣٣,٣٣٣	الجزء المتداول

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٩٤٧	٩,٢٩٧	مصاريف مستحقة
-	١,٤٩٩	امانات ضمان اجتماعي
-	٩,٤٠٢	امانات ضريبة مبيعات
٢٢٢	-	رسوم الجامعات الأردنية
٢٢٢	-	صندوق دعم البحث العلمي
٧,٣٩١	٢٠,١٩٨	

١١- ضريبة الدخل

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن عام ٢٠٠٦ ، إلا أنه لم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية .

١٢- الإحتياطيات :

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً 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 الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها . وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٣- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	٤٧٤,٤١١	إيرادات طعام
-	١٨٠,٤٨١	إيرادات شراب ودخان
-	٦,٦١٤	إيرادات من ألعاب اطفال والبازار
-	٦٦١,٥٠٦	

١٤- كلفة إيرادات المطعم

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	٢٧٦,٩١٥	كلفة الطعام والشراب المستخدم
-	١٣٢,٢٨٥	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٢,١٨٢	استهلاكات
-	٤,٦٦١	إيجارات
-	١,٩٠٦	مصاريف سيارات
-	٦٦,٧٤٦	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
-	٦,٩٦١	صيانة وتصليلات
-	١١,٠٥٦	قرطاسية ومطبوعات
-	٥,٩٤٦	رخص وإشتراكات وهاتف
-	١,١٧٨	مصاريف الإفتتاح
-	٣٧,٤٥٤	دعاية وإعلان
-	٣١,٠٨٤	كهرباء ومياه ومحروقات
-	١٥,٢٣٥	مواد مستهلكة
-	٢,٩٤٠	أتعاب مهنية وإستشارات
-	١٢,٦٥٤	أخرى
-	٦٢٩,٢٠٣	

١٥- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٦,٦١٠	١٨,٤٤٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١٣,٦٨٠	١١,٣٤٠	إيجارات
٤,٦٥٥	٩,٤١٤	استهلاك
٢,٣٠٥	٣,٣٣٠	بريد وبرق وهاتف
٣٨,٢٢٥	٤,٢٨٣	رسوم ورخص وإشتراكات
٢,٤١٣	٧٥٨	قرطاسية ومطبوعات
٤,٨٨١	١,٥٤٠	أتعاب مهنية
١,٤٥٢	١,٩٤٦	كهرباء ومياه ومحروقات
٤,٧١٢	١,٣٢٠	دعاية وإعلان
٨,٢٥٧	٢,٢٥٧	مصاريف متنوعة
٨٧,١٩٠	٥٤,٧٢٨	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١٦- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠٠٧

تم إعادة احتساب صافي الدخل الخاضع للضريبة لعام ٢٠٠٧ استناداً الى قانون ضريبة الدخل لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته والتعليمات الصادرة بموجبه حيث بلغ ٥,٤٧٦ دينار . في حين كانت الشركة قد اقتطعت مبلغ ٢٧,٣٥١ دينار وعليه تم رد الفرق في احتساب الضريبة والبالغ ٢١,٨٧٥ دينار أردني الى الأرباح المدورة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ . ونتيجة لذلك أصبحت أرصدة الحسابات المعدلة كما يلي :-

الأرصدة كما في ٣١ كانون الأول		
الرصيد بعد التعديل	الرصيد قبل التعديل	
٧,٣٩١	٢٩,٢٦٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١١,٨٥٢	(١٠,٠٢٣)	أرباح مدورة / (خسائر متراكمة)
٥,٤٧٦	٢٧,٣٥١	مخصص ضريبة الدخل
١٦,٢٩٤	(٥,٥٨١)	صافي ربح / (خسارة) السنة
٠,٠٠٨	(٠,٠٠٣)	ربحية / (خسارة) السهم

١٧- 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 المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٠٧.

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

معدل المديونية المثلثي

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

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

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	٣٣٣,٣٣٣	المديونية
٢,٠١٦,٢٩٤	١,٩٢٣,٤٧٤	حقوق المساهمين
-	%١٧	معدل المديونية / حقوق المساهمين

وتعود هذه الزيادة في معدل المديونية الى حصول الشركة على قرض في عام ٢٠٠٨.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

أهم السياسات المحاسبية

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

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

إدارة مخاطر الإئتمان

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

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

إدارة مخاطر السيولة

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (ينبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(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
: ٢٠٠٨			
-	٣٧٢,٤٢٥	-	٣٧٢,٤٢٥
٨,٧٥%	١٣٣,٣٣٣	٢٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٣٣٣
	٥٠٥,٧٥٨	٢٠٠,٠٠٠	٧٠٥,٧٥٨
: ٢٠٠٧			
-	٢٢٧,٣٨٧	-	٢٢٧,٣٨٧
-	-	-	-
	٢٢٧,٣٨٧	-	٢٢٧,٣٨٧

١٨ - معلومات قطاعية

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

١٩ - مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ شباط ٢٠٠٩ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٠ - أرقام المقارنة

تم إعادة تويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٧ لتتناسب مع العرض لسنة ٢٠٠٨.