



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real Estate Investments Company Limited Public Contributing

التاريخ: 2019/04/29

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

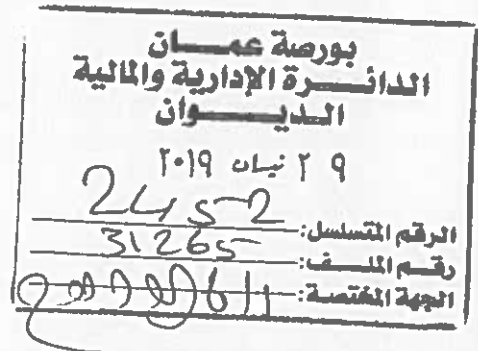
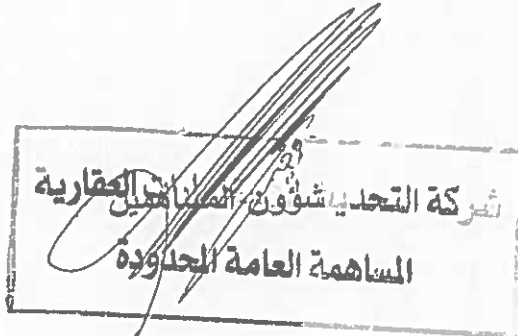
الموضوع : افصاح

عملا بتعليمات الافصاح نرفق لمعاليتكم - طيا- التالي :

- البيانات المالية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية المنتهية في 2019/03/31 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

لأجرائاتكم

شاكرين لكم حسن تعاونكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام



شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية المختصرة وتقرير المراجعة

كما في 31 آذار 2019

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في 31 أذار 2019
الفهرس

صفحة

1	تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية
2	قائمة المركز المالي المرحلية
3	قائمة الدخل الشامل المرحلية
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية
5	قائمة التدفقات النقدية المرحلية
10 - 6	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير المراجعة حول القوائم المالية المختصرة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية / المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 آذار 2019 والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

عن / دار التدقيق

ابراهيم سليم ياسين

إجازة رقم (255)



عمان في 25 نيسان 2019

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية كما في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

31 كانون أول 2018	31 آذار 2019	إيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير متداولة
1,940,543	1,920,343	ممتلكات ومعدات
21,000	21,000	انتاج مسلسل تلفزيوني
491,835	491,835	استثمارات في أراضي
37,400	47,600	أوراق قبض طويلة الأجل
2,490,778	2,480,778	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
2,417	2,417	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
50,589	89,155	مدينون
47,800	34,800	أوراق قبض قصيرة الأجل
348	1,940	نقد وما في حكمه
101,154	128,312	مجموع الموجودات المتداولة
2,591,932	2,609,090	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
2,300,000	2,300,000	رأس المال
127,614	127,614	إحتياطي إجباري
6,302	6,302	إحتياطي إختياري
(90,606)	(95,273)	أرباح مدورة / (خسائر متراكمة)
2,343,310	2,338,643	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير متداولة
35,000	36,875	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
35,000	36,875	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
60,412	57,820	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
5,275	12,484	شيكات مؤجلة الدفع
12,996	27,156	دائنون
99,939	101,112	بنوك دائنة
35,000	35,000	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
213,622	233,572	مجموع المطلوبات المتداولة
2,591,932	2,609,090	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019	للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018	
-	-	الإيرادات التشغيلية
37,716	37,716	إيرادات مطعم ديوان زمان
-	30	إيراد ضمان المطعم
37,716	37,746	إيراد إيجار البازار
		مجموع الإيرادات التشغيلية
-	-	ينزل: التكاليف التشغيلية
(18,350)	(20,199)	كلفة إيرادات المطعم
(18,350)	(20,199)	استهلاك أصول المطعم
19,366	17,547	مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
(8,861)	(15,408)	مجموع الربح / (الخسارة)
(7,643)	(6,806)	مصاريف إدارية وعمومية
2,862	(4,667)	مصاريف مالية
-	-	صافي الخسارة التشغيلية
2,862	(4,667)	إيرادات ومصاريف أخرى
		ربح / (خسارة) الفترة
2,862	(4,667)	الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الدخل الشامل الآخر
0,0012	(0,002)	ربح / (خسارة) السهم :
2,300,0000	2,300,0000	ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أرباح مدورة	المجموع	
2,300,000	127,614	6,302	(90,606)	2,343,310	الرصيد في 1 كانون الثاني 2019
-	-	-	(4,667)	(4,667)	الدخل الشامل للفترة
2,300,000	127,614	6,302	(95,273)	2,338,643	الرصيد في 31 آذار 2019
2,300,000	127,614	6,302	(1,598)	2,432,318	الرصيد في 1 كانون الثاني 2018
-	-	-	2,862	2,862	الدخل الشامل للفترة
2,300,000	127,614	6,302	1,264	2,435,180	الرصيد في 31 آذار 2018

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2018	للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2019	
2.862	(4.667)	الأنشطة التشغيلية
		(خسارة) ربح الفترة
18,350	20,199	تعديلات على خسارة الفترة
7,643	6.806	استهلاكات
		مصاريف مالية
(16,406)	(38,566)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
5,600	2,800	مدينون
(9,929)	14,160	اوراق قبض
(9,649)	7,209	دائنون
6,880	(717)	شيكات مؤجلة الدفع
5,351	7,224	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(7,643)	(6,806)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(2,292)	418	مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-	-	الانشطة الإستثمارية
-	-	التغير في الممتلكات والمعدات
-	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
2,793	1,174	الانشطة التمويلية
2,793	1,174	بنوك دائنة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
501	1,592	صافي التغير في النقد وما في حكمه
564	348	النقد وما في حكمه في 31 كانون الثاني
1,065	1,940	النقد وما في حكمه في 31 آذار

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)

كما في 31 آذار 2019

(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

إن شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) ، برأسمال مصرح 2,300,000 دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة 2,300,000 دينار مقسم الى 2,300,000 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.

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصبحت سارية المفعول ، وتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات .

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية

1 كانون الثاني 2018

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية

1 كانون الثاني 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء

1 كانون الثاني 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "الايجارات"

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)
كما في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" .

تم عرض القوائم المالية المرحلية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

إن القوائم المالية المرحلية لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية المنتهية في 31 كانون الأول 2018 وبالإضافة الى ذلك فإن النتائج لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 آذار 2019 ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019.

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018.

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 (إن وجدت)

تتحقق الإيرادات من ضمان المطعم حسب عقد الضمان وبشكل شهري.

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 تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)
كما في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، 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 للبند الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي	
2%	المباني
10% - 15%	الديكورات
10% - 15%	الأثاث والمفروشات
25%	الأجهزة وبرامج الحاسوب
10% - 15%	الأجهزة الكهربائية
15%	السيارات
10%	أدوات ومعدات المطبخ
20%	خشب وجكات الطوبار
15%	الخلاطات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم تحويلها الى البند الخاص بها ضمن الممتلكات والمعدات عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

إنتاج مسلسل تلفزيوني

تظهر المصاريف التي تتكبدها الشركة في سبيل إنتاج المسلسلات التلفزيونية والنصوص التلفزيونية في حساب إنتاج مسلسل تلفزيوني ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة حيث تم اطفاء إنتاج مسلسل التلفزيوني على اساس الإيرادات المتوقعة لخمس سنوات وتظهر في قائمة الدخل الشامل (ولم يتم إنتاج هذا المسلسل حتى تاريخه).

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)
كما في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن كل من حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

التقرير القطاعي

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التناقص

يتم إجراء تناقص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التناقص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

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. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار 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 لمناافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير مدققة)
كما في 31 آذار 2019
(بالدينار الأردني)

4- إيراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان

يتمثل هذا البند في قيمة الإيراد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية بقيمة 175,000 دينار أردني سنويا شاملة الضريبة العامة على المبيعات ابتداء من 1 تشرين الأول 2018 حتى تاريخ 30 ايلول 2019 .

5- إدارة المخاطر

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 . تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لوجود أموال مقترضة للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة 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.

5- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل ادارة الشركة بتاريخ 25 نيسان 2019 وتمت الموافقة على اصدارها.