



شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة

التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية لعام 2022

البيرة





قائمة المحتويات

- 5 كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 6 أعضاء مجلس الإدارة
- 7 تقرير مجلس الإدارة عن عام **2022**
- 11 نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة
- 13 مساهمي الشركة





كلمة رئيس مجلس الإدارة بسم الله الرحمن الرحيم



حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يسعدني بالنيابة عن أخواني أعضاء مجلس الإدارة وبإسمي شخصياً أن ارحب بكم في اجتماع الهيئة العامة العادي في دورتها الاولى، متمنياً لكم جميعاً دوام الصحة ولأعمال الهيئة العامة النجاح والتوفيق. مقدماً لكم تقريراً عن نشاطات وأعمال الشركة، وبياناتها المالية لسنة المالية المنتهية في 31/12/2022.

سجلت الشركة كشركة مساهمة خصوصية فلسطينية تحت رقم (562478099) لدى وزارة الاقتصاد الوطني بتاريخ 22/08/2021، حيث تم تحويلها من شركة مساهمة خصوصية الى شركة مساهمة عامة بتاريخ 22/08/2021 وتم تسجيلها لدى وزارة الاقتصاد الوطني - إدارة الشركات - تحت رقم 562601559 برأس مال 2,000,000 دولار أمريكي مدفوع بالكامل، بقيمة إسمية دولار أمريكي للسهم الواحد، تمتلك الشركة العالمية المتحددة للتأمين ما نسبته 97.83% من رأس مال هذه الشركة. هذا وتعتبر الشركة شركة تابعة للشركة العالمية المتحددة للتأمين (الشركة الام)، وتمارس الشركة عملها من خلال مركزها الرئيسي في مدينة البيرة ولا يوجد لها فروع اخرى.

اظهرت حسابات الشركة في عام 2022 ان ايرادات التاجير في الشركة بلغت 284 الف دولار امريكي مقابل مبلغ 248 الف دولار امريكي في عام 2021، وحققت الشركة ارباحاً صافية بمبلغ 34 الف دولار امريكي، مقابل 501 الف دولار امريكي في عام 2021، وسبب ارتفاع ارباح عام 2021 هو اعادة تقييم المبنى والارض الخاصة بالشركة حيث كانت قيمه اعادة التقييم مبلغ 498 الف دولار امريكي.

يوصي مجلس الادارة الهيئة العامة الموقرة بالموافقة على البيانات المالية وترحيل صافي ارباح العام 2022 الى الارباح المدورة من السنوات السابقة، ليصبح صافي الارباح المدورة 4.897 مليون دولار امريكي كما في 31/12/2022.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة

جمال نايف براهيمة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد / جمال الحمود براهيمة
رئيس مجلس الإدارة والمدير العام



السيد / لؤي شفيق خوري
نائب رئيس مجلس الإدارة / ممثل عن
لشركة العالمية المتحدة للتأمين



السيد / تحسين نايف براهيمة
عضو مجلس إدارة / ممثل لنفسه



السيد / محمود أنيس سحويل
عضو مجلس إدارة / ممثل لنفسه



السيد / سميح حسين كراكرة
عضو مجلس إدارة / ممثل لنفسه



المدير العام
جمال نايف براهيمة

مدققو حسابات الشركة
طلال أبو غزالة وشركاه الدولية

المستشار القانوني للشركة
عبد الله حجاب

تقرير مجلس الإدارة

سجلت الشركة كشركة مساهمة فلسطينية تحت رقم (562478099) لدى وزارة الاقتصاد الوطني بتاريخ 24/09/2008، حيث تم تحويلها من شركة مساهمة خصوصية الى شركة مساهمة عامة بتاريخ 22/08/2021 وتم تسجيلها لدى وزارة الاقتصاد الوطني - إدارة الشركات - تحت رقم 562601559 برأس مال 2,000,000 دولار أمريكي مدفوع بالكامل، بقيمة إسمية دولار أمريكي للسهم الواحد، تمتلك الشركة العالمية المتحدة للتأمين ما نسبته 97.83% من رأس مال هذه الشركة. هذا وتعتبر الشركة شركة تابعة للشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الأم)، وتمارس الشركة عملها من خلال مركزها الرئيسي في مدينة البيرة ولا يوجد لها فروع أخرى.

وحيث أن إدارة الشركة العالمية المتحدة للتأمين وشركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة تنوي تقديم طلب ادراج أسهم شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة في بورصة فلسطين (سوق فلسطين للأوراق المالية)، وأن عدد مساهمي شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة البالغ عددهم (9) مساهمين وأن الشركة العالمية المتحدة للتأمين تمتلك ما نسبته 97.825% من إجمالي أسهم شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة كما في تاريخه، فقد قرر مجلس إدارة الشركة العالمية المتحدة للتأمين في جلسته التي عقدت بتاريخ 09/02/2022 ما يلي:

- بيع ما نسبته 11.088% من الأسهم المملوكة للشركة العالمية المتحدة للتأمين في شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة (أي 216,937 سهم).
- تم إعطاء حق شراء الأسهم لمساهمي الشركة العالمية المتحدة للتأمين حسب قائمة المساهمين في نهاية يوم الخميس الموافق 30/12/2021.
- تم إعطاء كل مساهم الحق في شراء عدد من الأسهم في شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة بحد أقصى 2% من عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة العالمية المتحدة للتأمين.
- تم بيع الأسهم لمساهمي الشركة العالمية المتحدة للتأمين بالقيمة الاسمية للسهم (دولار أمريكي واحد).

تعتبر شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة شركة تابعة للشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الأم)، وتمارس الشركة عملها من خلال مركزها الرئيسي في مدينة البيرة ولا يوجد لها فروع أخرى.

تعمل الشركة بكل جهد وعزيمة للمشاركة بالنهوض بسوق الاستثمار، وتطبيق كافة التعليمات والسياسات الصادرة عن الهيئات والجهات المختصة، حرصت شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة على تقديم خدماتها على أعلى المستويات.

أظهرت حسابات الشركة في عام 2022 ان إيرادات التاجير في الشركة بلغت 284 الف دولار امريكي مقابل مبلغ 248 ألف دولار امريكي في عام 2021، وحققت الشركة أرباحا صافية بمبلغ 34 ألف دولار أمريكي، مقابل 501 ألف دولار أمريكي في عام 2021، وسبب ارتفاع ارباح عام 2021 هو إعادة تقييم المباني والأراضي الخاصة بالشركة حيث كانت قيمه إعادة التقييم مبلغ 498 الف دولار امريكي.

ويوصي مجلس الادارة الهيئة العامة الموقرة بالموافقة على البيانات المالية وترحيل صافي أرباح العام 2022 إلى الأرباح المدورة من السنوات السابقة ليصبح صافي الأرباح المدورة 4.897 مليون دولار أمريكي كما في 31/12/2022.

غايات الشركة

1. الاتجار بالعقارات والاستثمارات بكافة انواعها .
2. أن تشتري وتستأجر وتستبدل وتؤجر وتمتلك وتقتني لغايات الشركة اية أراضي أو أبنية أو عقارات أو ماكينات أو آلات أو رخص أو أية أموال منقولة وغير منقولة تحتاجها الشركة ولها التصرف بها وفقا لمصلحتها .
3. أن تستثمر وتتصرف بأموالها التي تحتاج اليها في الحال لإشغالها وذلك بالكيفية التي تراها مناسبة لها وتتفق مع مصلحتها .
4. أن تقترض أي مال ضروري لأشغالها أو يتعلق بها، وان تقوم بأية امور أو اعمال أخرى تكون أو قد تعتبر ضرورية لتنفيذ الغايات المذكورة اعلاه .

وأخيراً يشكر مجلس الإدارة جميع المساهمين على الرعاية والدعم التي قدموها لشركتهم ويثمن عالياً الجهود التي بذلتها إدارة الشركة وموظفيها، والشكر أيضاً للشركة العالمية المتحدة للتأمين وطاقتها على الدعم المقدم من قبلهم لشركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة.

رئيس مجلس الإدارة

جمال نايف براهيمة

اراضي ومباني الشركة

اسم القطعة	الحوض	القطعة	المساحة/متر	القيمة الحالية
مبنى الشركة 60%	28	13	1,528	3,605,596
البيرة/ راس الطاحونة	28	13	1,528	1,632,042
حوض الفارعة	1	104	20,910	1,141,583
ارض نابلس	43	23	135,462	5,119,382
سهل سميط - جفبير	44	17	13,057	669,149
سهل سميط - جفبير	44	26	28,472	1,074,818
شعاب كساب	7	413	867	316,455
شعاب كساب	7	414	907	328,032
المجموع				13,887,056

اراضي	10,281,460
مباني	3,605,596
المجموع	13,887,056

استثمارات الشركة

الشركة العالمية المتحدة للتأمين	581,038
المجموع	581,038



نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الشهادة الجامعية	تاريخ الميلاد	الخبرات العملية
السيد/ جمال نايف براهيمه	ماجستير إدارة أعمال جامعة دالاس - تكساس	1958	<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة العالمية المتحدة للتأمين. نائب المدير التنفيذي وعضو لجنة تنفيذية في الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين 1984-2010. مدير عام وعضو مجلس إدارة في شركة ترست العالمية للتأمين - فلسطين 1994-2010. عضو مجلس إدارة International Financial Securities - الدوحة - قطر منذ عام 1996. رئيس لجنة تنفيذية لشركة ترست العالمية للتأمين - سوريا لغاية عام 2010. عضو مجلس إدارة وعضو لجنة تنفيذية لشركة ترست العالمية للتأمين - الجزائر لغاية 2010.
السيد/ لؤي شفيق خوري	ماجستير هندسة مدنية - الولايات المتحدة الأمريكية.	1962	<ul style="list-style-type: none"> المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة أركان للمشاريع - المنامة/ البحرين. شريك ونائب رئيس مجلس إدارة شركة بروجاكس العالمية لإدارة المشاريع - الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. شريك وعضو مجلس إدارة شركة أبراج القابضة - دبي/ الإمارات العربية المتحدة. شريك في شركة دار التمويل الإسلامي - عمان/الأردن.
السيد/ تحسين نايف براهيمه	بكالوريوس إدارة أعمال - الولايات المتحدة الأمريكية. دبلوم متخصص في التأمين - جامعة النجاح الوطنية.	1961	<ul style="list-style-type: none"> نائب الرئيس التنفيذي للشركة العالمية المتحدة للتأمين. مساعد المدير العام في شركة ترست العالمية للتأمين - فلسطين من 1994 - 2010. مساعد مدير دائرة السيارات والحوادث - الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين من 1979 - 1982.

السيد/ محمود أنيس سحويل



ماجستير
إدارة أعمال

1965

- مساعد الرئيس التنفيذي للشركة العالمية المتحدة للتأمين.
- تقلد عدة مناصب في شركة ترست العالمية للتأمين - فلسطين من 1994 - 2010.
- عضو مجلس إدارة اتحاد شركات التأمين الفلسطيني.
- عضو مجلس إدارة شركة جلوب ميد - فلسطين.
- رئيس لجنة صندوق إدخار موظفي الشركة العالمية المتحدة للتأمين.

الدكتور/ سميح حسين العبد



معهد التأمين
القانوني -
لندن.

عدة شهادات
مهنية في
التأمين من
ضمنها معهد
التأمين
القانوني -
لندن.

1948

- مدير عام وكالة القدس للتأمين من 1969-1995.
- مدير فرع بيت لحم - شركة المشرق للتأمين 1995-1996.
- مدير عام بالوكالة - شركة المشرق للتأمين 1997-1999.
- عضو CII London.
- عضو في اتحاد وكلاء التأمين الإسرائيلي.
- مؤسس ومدير عام وكالة الأراضي المقدسة للتأمين منذ 1995.
- وكيل عام شركة برودنشال للتأمين البريطانية في شرقي القدس والضفة العربية وقطاع غزة 1977-1989.

مساهمي الشركة

بلغ عدد مساهمي الشركة 46 مساهم كما في 31/12/2022 موزعين حسب عدد الاسهم التي يملكونها كما يلي:

2022	النسبة	عدد الاسهم	عدد المساهمين	فئة المساهمة
	0.004%	86	2	اقل من 100 سهم
	0.295%	5,894	30	101-500 سهم
	1.974%	39,483	10	501-10000 سهم
	5.011%	100,217	3	10000 - 100000 سهم
	92.72%	1,854,320	1	اكثر من 100000 سهم
	100%	2,000,000	46	

عدد الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى كما في 2022/12/31:

النسبة	المجموع	الاسهم المملوكة لاقاربه	الاسهم المملوكة له شخصيا	الجنسية	عضو مجلس الادارة
92.72%	1,854,320	-	1,854,320	فلسطينية	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
3.53%	70,674	15,674	55,000	فلسطينية	جمال نايف براهيمة
0.43%	8,500	-	8,500	فلسطيني	تحسين نايف حافظ براهيمة
0.30%	5,916	-	5,916	فلسطيني	محمود أنيس يوسف سحويل
0.09%	1,856	-	1,856	فلسطيني	سميح حسين عبد كراكرة
97.06%	1,941,266	15,674	1,925,592		

أكبر عشر مساهماً كما في 2022/12/31:

النسبة	عدد الأسهم	الجنسية	المساهم
92.72%	1,854,320	فلسطيني	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
2.75%	55,000	فلسطيني	جمال نايف حافظ براهيمة
1.14%	22,881	كندي	سعيد خليل صيام
1.12%	22,336	فلسطيني	صندوق الادخار لموظفي الشركة العالمية المتحدة للتأمين
0.43%	8,500	فلسطيني	تحسين نايف حافظ براهيمة
0.40%	8,000	فلسطيني	بشرى فايز حافظ براهيمة
0.30%	5,916	فلسطيني	محمود أنيس يوسف سحويل
0.27%	5,436	فلسطيني	نبيل محمد أحمد عباسي
0.11%	2,101	فلسطيني	نواش نايف حافظ براهيمة
0.10%	2,000	فلسطيني	أحمد جمال نايف براهيمة
99.32%	1,986,490		

شكل وآلية إيصال المعلومات للمساهمين

تقوم الشركة بإيصال المعلومات لمساهميها عبر الوسائل التالية:

- يتم توجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة السنوي لكافة المساهمين قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.
- يتم نشر إعلان دعوة انعقاد الهيئة العامة في الصحف المحلية أكثر من مرة، وذلك قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

مدققو حسابات الشركة

السادة طلال ابو غزالة وشركاه الدولية.

إدارة الشركة ومدققي حساباتها

لم يطرأ أي تغيير جوهري على إدارة الشركة أو موظفيها خلال العام 2022، ولم يطرأ تغيير على مدقق الحسابات الخارجي السادة طلال ابو غزالة وشركاه الدولية.

السيطرة على الشركة

لم تظهر أي مؤشرات من قبل أي من مساهمي الشركة تدل نيتهم السيطرة على الشركة.

الإجراءات القانونية والقضايا

لا يوجد أي إجراءات قانونية أو قضايا مقامة على الشركة.

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

طلال أبو غزاله وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

الفهرس

17 تقرير مدقق الحسابات المستقل
19 قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (أ)
20 قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (ب)
21 قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (ج)
22 قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (د)
23 قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022 قائمة (هـ)
24 إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة المبينة في الصفحات من رقم (3) إلى رقم (21) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، ومن الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا فإن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة كما في 31 كانون الأول 2022 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات الفلسطيني.

أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مشروحة بصورة أشمل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاويلين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينيين، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي بحسب حكمنا المهني كانت الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا حول تلك القوائم المالية، وإننا لا نبدى رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية	عند الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات العقارية (أراضي) فقد قمنا بالاطلاع على شهادات التسجيل طابو وبما يؤكد ملكية الشركة لهذه الأراضي، كما تم الاطلاع على المستندات المعززة لتكاليف شراء الأراضي، كما تم الاطلاع على تقارير المخمنين المرخصين. ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
كما هو موضح في الإيضاح رقم (7) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 13,887,056 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 (مبلغ 13,789,611 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي وتعتبر هذه الاستثمارات العقارية من ضمن البنود المهمة لدينا والتي تحتوي على مخاطر أن تكون القيمة العادلة تختلف بشكل جوهري عن القيمة الظاهرة في البيانات. أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 68.45% من إجمالي الموجودات الغير متداولة.	

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ.

في إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن المسائل ذات الصلة بقدرة الشركة على الاستمرار وعن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن الإدارة تقصد تصفية الشركة أو وقف العمليات أو ليس لديها أية بدائل حقيقية إلا القيام بذلك.

إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية مأخوذة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقريرنا حولها الذي يتضمن رأينا الفني.

إن التأكيد المعقول هو إعطاء درجة عالية من الثقة، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يؤدي دائماً للكشف عن الخطأ الجوهرية عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية للمستخدمين لهذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلفت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدقق حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدقق حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.
- بتقييم العرض الشامل، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لأنشطة الكيانات التابعة ضمن المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية. نحن مسئولون عن الإدارة والإشراف والأداء لتدقيق المجموعة. ونبقى نحن الوحيدون المسئولون عن رأينا حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

إن الشريك المسؤول عن تدقيق هذه العملية والذي قام بالتوقيع على تقرير مدقق الحسابات المستقل هو المدير التنفيذي جمال ملحم.



طلال أبو غزالة وشركاه الدولية
رخصة رقم 2022/201

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)

رام الله - فلسطين

13 آذار 2023

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (أ)

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>إيضاح</u>	<u>الموجودات</u>
<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>		<u>موجودات متداولة</u>
15,660	48,124	4	نقد وما في حكمه
178,391	183,163		ذمم مدينة
691,690	515,927	5	أرصدة مدينة أخرى
885,741	747,214		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>موجودات غير متداولة</u>
588,331	581,038	6	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,789,611	13,887,056	7	استثمارات عقارية
5,923,773	5,818,692	8	ممتلكات ومعدات بالصفافي
20,301,715	20,286,786		مجموع موجودات غير متداولة
21,187,456	21,034,000		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>مطلوبات متداولة</u>
11,216,297	11,215,005		مستحق الى الشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الام)
89,811	94,577	9	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
183,782	--	10	قروض بنكية - الجزء قصير الأجل
11,489,890	11,309,582		مجموع المطلوبات المتداولة
11,489,890	11,309,582		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
2,000,000	2,000,000	1	رأس المال
1,611,426	1,604,133	11	إحتياطي القيمة العادلة
608,420	611,834		الاحتياطي الاجباري
608,420	611,834		الاحتياطي الاختياري
4,869,300	4,896,617		الأرباح المتراكمة - قائمة د
9,697,566	9,724,418		مجموع حقوق الملكية
21,187,456	21,034,000		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (ب)

<u>2021</u> دولار أمريكي	<u>2022</u> دولار أمريكي	إيضاح	
			الإيرادات
248,582	284,331		إيرادات الايجارات
23,154	24,311		أرباح توزيعات الأسهم
498,306	-	7	أرباح إعادة تقييم
12,092	-		إيرادات اخرى
782,134	308,642		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(166,109)	(145,223)	12	مصاريف إدارية وعمومية
(102,561)	(126,719)	8	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(12,305)	(2,555)		فوائد وعمولات بنكية
(280,975)	(274,497)		مجموع المصاريف
501,159	34,145		صافي الربح للسنة قبل الضريبة
--	--		ضريبة الدخل عن السنة
501,159	34,145		صافي الربح للسنة بعد الضريبة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (ج)

<u>2021</u>	<u>2022</u>	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
501,159	34,145		صافي الربح للسنة بعد الضريبة
			بنود الدخل الشامل
114,735	--	6	أرباح إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
208,133	--	8	أرباح إعادة تقييم أراضي ومباني
<u>322,868</u>	<u>34,145</u>		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
<u>824,027</u>	<u>34,145</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة (د)

المجموع	أرباح متراكمة	إحتياطي القيمة العادلة	الإحتياطي الإختياري	الإحتياطي الإجباري	رأس المال	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
						31 كانون الأول 2022
9,697,566	4,869,300	1,611,426	608,420	608,420	2,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
34,145	34,145	-	-	-	-	صافي الربح للسنة
(7,293)	-	(7,293)	-	-	-	التغير في إحتياطي القيمة العادلة
-	(3,414)	-	-	3,414	-	المحول الى الإحتياطي الإجباري
-	(3,414)	-	3,414	-	-	المحول الى الإحتياطي الإختياري
9,724,418	4,896,617	1,604,133	611,834	611,834	2,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022
						31 كانون الأول 2021
8,873,539	4,468,373	1,288,558	558,304	558,304	2,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2021
501,159	501,159	-	-	-	-	صافي الربح للسنة
322,868	-	322,868	-	-	-	بنود الربح الشامل الأخر
-	(50,116)	-	-	50,116	-	المحول الى الإحتياطي الإجباري
-	(50,116)	-	50,116	-	-	المحول الى الإحتياطي الإختياري
9,697,566	4,869,300	1,611,426	608,420	608,420	2,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2022 قائمة (هـ)

2021 دولار أمريكي	2022 دولار أمريكي	ايضاح
501,159	34,145	<u>التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</u>
102,561	126,719	صافي الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة ب
(498,306)	-	تعديلات
105,414	160,864	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
(3,900)	(4,772)	أرباح إعادة تقييم استثمارات عقارية
462,000	-	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في الموجودات والمطلوبات</u>
(142,667)	175,763	(الزيادة) النقص في مدينون مختلفون
187,358	(1,292)	النقص في شبكات برسم التحصيل
(21,378)	4,766	النقص (الزيادة) في أرصدة مدينة أخرى
586,827	335,329	الزيادة (النقص) في مطلوب الى شركة الأم
		(النقص) الزيادة في مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		<u>النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية</u>
(13,642)	(21,638)	<u>التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</u>
(292,180)	(97,445)	(شراء) ممتلكات ومعدات
(305,822)	(119,083)	الزيادة في استثمارات عقارية
		<u>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</u>
(273,254)	(183,782)	<u>التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</u>
(273,254)	(183,782)	تسديد قروض بنكية
		<u>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</u>
7,751	32,464	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
7,909	15,660	النقد وما في حكمه في بداية السنة
15,660	48,124	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية

1- التأسيس والنشاط

- أ. شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة هي شركة مساهمة خصوصية محدودة مسجلة لدى وزارة الاقتصاد الوطني تحت رقم 562478099 برأس مال 2,000,000 دولار أمريكي موزعة على 2,000,000 سهم بواقع (1) دولار أمريكي لكل سهم.
- ب. بتاريخ 13 تشرين الأول 2021 تمت الموافقة على تحويل شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة من شركة مساهمة خصوصية محدودة إلى شركة مساهمة عامة ومسجلة لدى وزارة الاقتصاد الوطني- إدارة الشركات تحت رقم 562601559 برأس مال 2,000,000 دولار أمريكي موزعة على 2,000,000 سهم بواقع (1) دولار أمريكي لكل سهم بتاريخ 2021/8/10.
- ج. تعتبر شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة شركة مساهمة عامة، شركة تابعة للشركة العالمية المتحدة للتأمين، حيث تمتلك الشركة العالمية المتحدة للتأمين ما نسبته 97.80% من رأس مال الشركة.
- د. من أهم غايات الشركة:
- الاتجار بالعقارات والاستثمارات بكافة أنواعها.
 - أن تشتري وتسنجر وتستبدل وتؤجر وتمتلك وتقتني لغايات الشركة اية أراضي أو أبنية أو عقارات أو ماكينات أو آلات أو رخص أو أية أموال منقولة وغير منقولة تحتها الشركة ولها التصرف بها وفقاً لمصلحتها.
 - أن تستثمر وتتصرف بأموالها التي تحتاج إليها في الحال لإشغالها وذلك بالكيفية التي تراها مناسبة لها وتتفق مع مصلحتها.
 - أن تقترض أي مال ضروري لأشغالها أو يتعلق بها، وان تقوم بأية أمور أو أعمال أخرى تكون أو قد تعتبر ضرورية لتنفيذ الغايات المذكورة اعلاه.
- هـ. إن المركز الرئيسي للشركة في مدينة رام الله والبيرة، ويحق للشركة فتح فروع لها داخل الأراضي الفلسطينية وخارجها.
- و. تم اعتماد القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 21 شباط 2023.

2- السياسات المحاسبية

1.2 أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، باستثناء قياس الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة. إن الدولار الأمريكي هو عملة إظهار القوائم المالية ويمثل العملة الأساس للشركة.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات العقارية وبعض الممتلكات والمعدات التي تم قياسها بإعادة التقييم أو بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه. إن الكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المحدد المقدم مقابل تبادل الموجودات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو أكان مقدراً بفضل أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ الشركة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا اخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. تم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/أو الإفصاح في هذه القوائم المالية على ذلك الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (2)، معاملات الإيجار ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة القابلة للتحقق في المعيار المحاسبي الدولي رقم (2) أو مثل الناتجة عن استخدام المعيار المحاسبي الدولي رقم (36).

إضافة إلى ذلك، تُصنف قياسات القيمة العادلة، لأغراض إعداد التقارير المالية، إلى المستوى 1 أو 2 أو 3 بناءً على مدى وضوح المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة وأهمية المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة بالكامل، وهي محددة كما يلي:

- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من المدخلات غير الملاحظة للأصول والمطلوبات.

تقوم الشركة بعرض قائمة المركز المالي الخاصة بها بشكل عام حسب السيولة، وذلك بالتفريق بين الجزء المتداول وغير المتداول اعتماداً على توقعات التحصيل أو السداد خلال 12 شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (المتداول) وأكثر من 12 شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (غير متداول) حيث تم إظهار ذلك في الإيضاحات.

معيير التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات"

حل معيير التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" بدلاً من معيير المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (4) "تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار" وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (15) "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" ورقم (27) "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار". يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد في قائمة المركز المالي.

إن الاعتراف بعقود الإيجار للمؤجرين بموجب معيير التقارير المالية الدولي رقم (16) لم يتغير إلى حد كبير بالمقارنة مع متطلبات معيير المحاسبة الدولي رقم (17). سيستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لتلك المستخدمة في معيير المحاسبة الدولي رقم (17). وبالتالي، لم يؤثر تطبيق معيير التقارير المالية الدولي رقم (16) على عقود الإيجار التي تكون فيها الشركة هي المؤجر.

• عقود الإيجار التي تم الاعتراف بها سابقاً كعقود إيجار تشغيلية قامت الشركة بالاعتراف بموجودات حق استخدام الأصول ومطلوبات الإيجار لعقود الإيجار التي تم تصنيفها سابقاً كعقود إيجار تشغيلية، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حقوق الاستخدام لمعظم عقود الإيجار بناءً على القيمة الدفترية كما لو أن المعيار كان مطبقاً منذ بداية العقد، بصرف النظر عن استخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق. قامت الشركة بالاعتراف بأصل حق الاستخدام لبعض عقود الإيجار باستخدام قيمة التزام الإيجار بعد تعديلها بقيمة مدفوعات الإيجار المقدمة وقيمة الإيجارات المستحقة ذات الصلة والمعترف بها سابقاً. تم الاعتراف بالتزامات الإيجار بناءً على القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، مخصومة باستخدام معدل الاقتراض بتاريخ التطبيق.

قامت الشركة أيضاً باستخدام الحلول العملية المتاحة وفقاً للمعيار بحيث:

- استخدمت معدل خصم واحد لأي مجموعة من عقود الإيجار والتي لها خصائص متشابهة.
- استبعدت الشركة التكاليف المباشرة الأولية عند قياس حق استخدام الأصل في تاريخ التطبيق.
- استخدمت الشركة معلومات لاحقة عند تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

حق استخدام الأصول

تقوم الشركة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدهور في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات عقود الإيجار.

تتضمن تكلفة حق استخدام الأصل قيمة التزامات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدهور في القيمة.

التزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعات الثابتة (والتي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو نسب متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقع تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة بالإضافة إلى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تنوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة التزامات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل. بلغ معدل الخصم المستخدم لغايات خصم دفعات الإيجار 5% في حين بلغ معدل الفترة الزمنية المتوقعة لدفعات الإيجار المستقبلية 7 سنوات.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيار تجديد العقد

تقوم الشركة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء، مع الأخذ بعين الاعتبار الفترات المشمولة بخيار تجديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات متعلقة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألا تقوم الشركة بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى الشركة الحق في استئجار الأصول لفترات إضافية. تقوم الشركة ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

وهذا يعني، أن الشركة تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. لاحقاً لتاريخ البدء، تقوم الشركة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حال حصول حدث هام أو تغيير في الظروف الواقعة تحت سيطرتها الأمر الذي قد يؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل).

قامت الشركة بتضمين فترة التجديد كجزء من مدة عقد الإيجار نظراً لأهمية هذه الأصول في عملياتها التشغيلية. إن مدة العقد غير القابلة للإلغاء لبعض هذه الأصول تعتبر قصيرة نسبياً وفي حال الغاء تلك العقود فإن العمليات التشغيلية ستأثر بشكل سلبي في حال عدم وجود بدائل لتلك الأصول.

تفسير رقم (23) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (12). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية غير المؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدا أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى. لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وان يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) أن الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3): تعريف "الأعمال"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) - اندماج الأعمال لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. وتوضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، وتحذف تقييم ما إذا كان المشاركين في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتصنيف التعديلات توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرياً، وتحديد تعريفات الأعمال والمخرجات، وإضافة اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

نظراً لأن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث عند أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فلن ينتج أثر على الشركة من تطبيق هذه التعديلات في تاريخ الانتقال.

3.2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

المعاملات بالعملة الأجنبية

تتعامل الشركة بشكل أساسي بالدولار الأمريكي، عند إعداد القوائم المالية، يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات.

بتاريخ القوائم المالية، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسطية السائدة بذلك التاريخ إلى الدولار الأمريكي.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير المالية بالعملة الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة إلى الدولار الأمريكي على أساس أسعار الصرف السائدة عند تاريخ تحديد القيمة العادلة لها.

يتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية إلى الدولار الأمريكي ضمن قائمة الدخل، فيما عدا:

- فروقات العملة المتعلقة بأصول قيد الإنشاء لمنافع استخدام مستقبلية، والمدرجة ضمن تكلفة هذه الأصول كتعديلات فروقات أسعار العائد نتيجة الاقتراض بعملة أجنبية.

- فروقات العملة الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر بعض العملات الأجنبية، وكذلك

- فروقات العملة الناتجة عن بنود مالية مدينة أو دائنة ناتجة عن عمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل ولا يوجد تخطيط لسدادها وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العملات الأجنبية والتي يتم الاعتراف بها ضمن احتياطي العملات الأجنبية ويتم الاعتراف بها في قائمة الدخل وعند استبعاد صافي قيمة الاستثمار.

لأغراض إعداد القوائم المالية، تم عرض موجودات ومطلوبات الشركة بالدولار الأمريكي وهي العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة كما في تاريخ القوائم المالية. يتم إعادة تحويل الإيرادات والمصروفات على أساس متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة، ويتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل تلك البنود إلى الدولار الأمريكي ضمن قائمة الدخل.

إن أسعار الصرف مقابل الدولار الأمريكي كما في تاريخ القوائم المالية قد كانت كما يلي:

	31 كانون الأول 2021 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	
	0.32	0.28	الشيفل الإسرائيلي
	1.41	1.41	الدينار الأردني

تحقق الإيرادات وتسجيل المصاريف

إيرادات الإيجارات

تتمثل في الإيرادات المتحققة من تأجير العقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر وذلك بناء على الإشغال الفعلي للعقار ووفقاً لمبدأ الاستحقاق، يتم اثبات الإيجارات التي دفعت من قبل المستأجرين للفترة التي تلي تاريخ القوائم المالية كإيرادات مقبوضة مقدماً.

إيرادات البيع

تقوم الشركة ببيع وتأجير العقارات، حيث يتم الاعتراف بالإيراد بعد بيع العقار إلى المشتري وتحويل التحكم الفعال بالعقار لصالح المشتري، كما يتحقق الدفع بشكل فوري وذلك عندما تتم عملية بيع العقار للمشتري.

توزيعات أرباح الأسهم

يتم الاعتراف بتوزيعات أرباح الأسهم عندما ينشأ حق للمساهمين باستلام دفعات عن توزيعات الأرباح وذلك عند اقرارها من الهيئة العامة للمساهمين للشركة المستثمر بها.

مصاريف الفوائد والعمولات البنكية

يتم تسجيل الفوائد والعمولات البنكية للقروض وحسابات الجاري المدين ضمن المصاريف التمويلية في قائمة الدخل ووفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاك هذه الموجودات بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبمعدلات سنوية كما يلي:

الأثاث والمفروشات	6% - 20%
أجهزة الحاسوب	15%
السيارات	20%
المباني	2%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، فإذا كانت توقعات العمر الإنتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً، فإنه يتم تسجيل التغيير في التقديرات للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات.

يتم قيد الأرباح و/أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الممتلكات والمعدات، والتي تمثل الفرق ما بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في حساب أرباح (خسائر) بيع ممتلكات ومعدات ضمن قائمة الدخل.

استثمارات عقارية

وهي استثمارات محتفظ بها بهدف الاستفادة من ارتفاع قيمتها السوقية بمرور الزمن أو الحصول منها على إيرادات تأجير، وتظهر بقيمتها العادلة كما في تاريخ القوائم المالية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن التكلفة تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات عند حدوث تلك التكلفة وذلك إذا تم استيفاء الشروط المطلوبة لإثباتها وهي لا تشمل التكاليف اليومية لصيانة تلك الاستثمارات. لاحقاً لإثبات الاستثمارات في العقارات بشكل مبدئي يتم إدراجها بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق بتاريخ القوائم المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن قائمة الدخل للسنة التي نتجت فيها.

يتم شطب الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو عند إيقاف استخدامها والانتفاع منها بشكل دائم ولم يعد يتوقع منها أي منافع اقتصادية بصورة دائمة من الاستخدام ولم يعد هناك مزايا اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم الاعتراف بأية خسائر أو أرباح ناتجة عن سحب أو استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل للسنة التي تم خلالها السحب أو الاستبعاد. يتم إجراء التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام مثبت في نهاية فترة الاستخدام للمالك عند بداية عقد التأجير التشغيلي لطرف آخر. بخصوص التحويلات التي تتم من استثمارات لعقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بحسب سعر السوق بناءً على متوسط السعر لتقارير ثلاث مخمنين معتمدين، وقيد الفرق في القيمة السوقية عن القيمة الدفترية في حساب أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية ضمن قائمة الدخل.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في تاريخ القوائم المالية، تقوم الشركة بمراجعة القيمة الحالية للموجودات الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على وجود انخفاض في القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وفي حالة وجود ذلك المؤشر، فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات وذلك بهدف تحديد مدى الخسارة الناتجة عن انخفاض القيمة (إن وجدت). وفي حال صعوبة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل فريداً تقوم الشركة بتقدير القيمة المستردة لوحدت توليد النقد التي ينتمي لها الأصل. عند وجود أسس معقولة للتوزيع، فإنه يتم توزيع الموجودات على وحدات توليد النقد بشكل إفرادي وما دون ذلك فإنه يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد بناءً على أسس معقولة يمكن تحديدها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى ما بين القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام.

أما إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدره للأصل أقل من قيمته الدفترية، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة التي يمكن استردادها. إن خسارة انخفاض القيمة تحمل مباشرة على قائمة الدخل إلا إذا كان الأصل قد تم إعادة تقييمه وفي هذه الحالة فإن خسارة الانخفاض في القيمة تعامل كانخفاض في إعادة التقييم.

في حال تم لاحقاً استرداد خسارة انخفاض القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى أن تصل للقيمة المقدره التي يمكن استردادها على ألا تكون الزيادة أعلى من القيمة الدفترية فيما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. إن استرداد خسارة الانخفاض في القيمة تدرج في قائمة الدخل إلا إذا كان الأصل قد تم إعادة تقييمه، وفي هذه الحالة فإن استرداد خسارة الانخفاض في القيمة يعامل كزيادة في إعادة التقييم.

الموجودات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في أحكام تعاقدية خاصة بالأداة.

تُقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وتضاف أو تخصم تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى حيازة أو إصدار الموجودات والمطلوبات المالية (عدا الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

تصنيف الموجودات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة نقد وأرصدة لدى البنوك وذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى، بالإضافة إلى استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن تصنيف الموجودات المالية بالشكل المذكور يتم بناءً على طبيعة وهدف اقتناء تلك الموجودات المالية ويتم قياسها في وقت إثباتها.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)

عند الاعتراف المبدئي، يمكن للشركة أن تختار بشكل نهائي (على أساس كل أداة على حدة) أن تصنف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولا يسمح بتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان الاستثمار بأداة الملكية محتفظ به لغرض المتاجرة.

تعتبر الموجودات المالية محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا:

- تم شراؤها أساساً لغرض بيعها في المستقبل القريب،
- كانت عند الاعتراف المبدئي جزء من محفظة أدوات مالية محددة تديرها الشركة ولها طابع فعلي حديث للحصول على أرباح في فترات قصيرة، أو
- كانت أدوات مشتقة غير مصنفة وفعالة كأداة تحوط أو كضمان مالي.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملة. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناشئة عن التغير في القيمة العادلة تحت بند الدخل الشامل الآخر وتضاف إلى احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات. عند استبعاد أصل مالي، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة والتي تم إضافتها مسبقاً إلى احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات لا يتم تحويلها إلى قائمة الدخل، إلا أنه يتم إعادة تصنيفها إلى أرباح مدورة.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات الملكية في قائمة الدخل عندما ينشأ حق للشركة في استلام هذه التوزيعات، إلا إذا كانت هذه التوزيعات تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكاليف الاستثمار.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بالإعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، الذمم التجارية المدينة. يتم مراجعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل دوري في الفترات اللاحقة وذلك لعرض التغيير الحاصل على مخاطر الائتمان منذ الإقرار الأولي للأصل المالي.

تقوم الشركة دائماً باحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة على فترة عمر الذمم التجارية المدينة. كما يتم تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة لهذه الموجودات المالية بناءً على المعلومات التاريخية للخسائر الائتمانية حسب سجلات الشركة، ويتم تعديلها بعد الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل متعلقة بالأطراف المدينة، وبالوضع الاقتصادي القائم وتقييم الوضع الاقتصادي الحالي والوضع الاقتصادي المتوقع كما بتاريخ إعداد القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحالية للنقد في ذلك الوقت أينما يلزم ذلك.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفق النقدي من تلك الموجودات المالية أو عند تحويل الموجودات المالية وبما فيها جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية بشكل كامل أو لم تقم بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على تلك الموجودات المالية التي تم تحويلها إلى طرف آخر، فإن الشركة تقوم بالاعتراف بفوائدها المتبقية بالموجودات المالية وأي التزامات يتوجب عليها سدادها. إذا لم تقم الشركة بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية، تستمر الشركة بالاعتراف بالموجودات المالية بالإضافة إلى فرض مضمون مقابل عائدات مستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة مقابل ذلك يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإنه لا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة والتي تم إثباتها سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، ضمن قائمة الدخل، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقاه مباشرة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والودائع لدى البنوك التي تستحق في خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

ذمم مدينة

تتألف الذمم المدينة من ذمم الزبائن والمستأجرين حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة وبالصافي من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

المطلوبات المالية وأدوات الملكية

يتم تصنيف الديون وأدوات الملكية المصدرة بواسطة الشركة كمطلوبات مالية أو كأدوات ملكية طبقاً لأسس وجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأي أداة ملكية.

أدوات الملكية

أداة الملكية هي أي تعاقد يثبت حق مالكة في أصول الشركة المتبقية بعد طرح جميع التزاماتها. أدوات حقوق المساهمين المصدرة من قبل الشركة يتم تسجيلها بالمبالغ المستلمة بعد طرح مصاريف الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة بعد طرح تكاليف المعاملات فيما عدا المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر التي يتم قياسها بشكل أولي بالقيمة العادلة. ويتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة

مستخدماً طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ان الشركة ليس لديها مطلوبات مالية تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

القروض البنكية

يتم تسجيل القروض من البنوك في السجلات بإجمالي قيمة القرض والفوائد المستحقة وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الذمم الدائنة

تظهر الذمم الدائنة بالقيمة العادلة.

المخصصات

يتم أخذ مخصصات عند وجود التزامات حالية مقابل أحداث سابقة، والتي قد تؤدي إلى تدفق نقدي للدفع لمناافع اقتصادية يمكن تقديرها بدرجة معقولة.

يتم احتساب المخصصات حسب أفضل التقديرات للمصروفات المستقبلية لسداد الالتزامات كما بتاريخ القوائم المالية مأخوذاً في عين الاعتبار أية أخطار وأحداث غير متوقعة متعلقة بالالتزام عند تحديد المخصص باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية للالتزام تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية (حيث يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً). عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدينة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن التسديدات سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدينة قابلة للقياس بشكل موثوق.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي ترتبط مباشرة باقتناء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة للرسملة، والتي تحتاج إلى فترة زمنية طويلة كي تصبح جاهزة للاستعمال أو للبيع، حيث يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول وذلك إلى أن تكون تلك الأصول وبشكل كبير جاهزة للاستعمال أو للبيع.

إن إيرادات الاستثمار المؤقت المكتسبة للقروض المحددة أثناء إنفاقها للحصول على الموجودات يتم خصمها من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

إن جميع تكاليف الاقتراض الأخرى تظهر كمصاريف في قائمة الدخل للسنة عند استحقاقها.

الضرائب

يتم احتساب الضريبة الحالية على أساس ربح السنة الخاضع للضريبة. هذا ويختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المبيّن في قائمة الدخل حيث لا يشمل بنود إيرادات ومصاريف تخضع للضريبة أو قابلة للاقتطاع في سنوات أخرى وكما لا يشمل على البنود التي لا تخضع للضريبة أو للاقتطاع.

يجري التخصيص لضريبة الدخل على الأرباح بشكل سنوي استناداً إلى قانون ضريبة الدخل رقم (8) لسنة 2011.

4.2 الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بافتراضات وتقديرات تؤثر في مبالغ بعض الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه الافتراضات والتقديرات تؤثر في الإيرادات والمصروفات والمخصصات وكذلك في التغيرات في القيمة العادلة، وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن هذه التقديرات مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

الافتراضات المحاسبية الهامة

إن الافتراضات الهامة بمعزل عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي وضعتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها تأثير جوهري على القيم المدرجة في القوائم المالية تتمثل فيما يلي:

تصنيف الاستثمارات المالية

تقوم إدارة الشركة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند شراء تلك الاستثمارات عند اتخاذ أحكامها فيما إذا كانت هذه الاستثمارات هي استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، أخذت الإدارة بعين الاعتبار الشروط التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هي مبيّنة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية. ترى الإدارة أن الاستثمارات قد تم تصنيفها بصورة مناسبة.

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة في تصنيفها للممتلكات بعدد من الافتراضات. تلزم هذه الافتراضات في تحديد اهلية الممتلكات لتصنيفها كاستثمار في عقار أو كممتلكات ومعدات، أو كمشاريع قيد الإنشاء، أو كعقار محتفظ به للبيع. تقوم الإدارة بوضع معايير تمكنها من تطبيق هذه الافتراضات باستمرار بما يتوافق مع تعريف الاستثمار في عقار، الممتلكات ومعدات، والأعمال تحت الإنشاء، والعقار المحتفظ به للبيع. في طور قيامها بهذه الافتراضات أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير والإرشادات المفصلة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (2) المخزون، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (16) الممتلكات والآلات والمعدات، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (40) الاستثمارات في عقارات، وذلك فيما يتعلق بغرض استخدام العقار.

التقديرات غير المؤكدة

في اعتقاد الإدارة أن استخدامها للتقديرات ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة: تقوم الشركة بالإعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. يتم مراجعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة بشكل دوري في الفترات اللاحقة وذلك لعرض التغيير الحاصل على مخاطر الائتمان منذ الإعتراف الأولي للأصل المالي.

تقوم الشركة بتقدير عمر الخسارة الائتمانية المتوقعة الخاصة بكل من الذمم التجارية المدينة. كما يتم تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة لها بناءً على الخسائر الائتمانية بناء على المعلومات التاريخية بموجب سجلات الشركة، ويتم تعديلها بعد الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل متعلقة بالأطراف المدينة، وبالوضع الاقتصادي القائم وبتقييم الوضع الاقتصادي الحالي والوضع الاقتصادي المتوقع كما بتاريخ إعداد القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحالية للنقد في ذلك الوقت أينما يلزم ذلك.

الضرائب: يتم تحميل السنة بما يخصها من نفقة الضرائب وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية والمعايير المحاسبية، وإثبات مخصص الضرائب اللازم.

الممتلكات والمعدات: تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني ضمن قائمة الدخل.

الاستثمارات العقارية: تقوم الشركة بتقدير صافي قيمة الاستثمارات العقارية كما بتاريخ القوائم المالية ويتم تخفيض القيمة الدفترية إن لزم الأمر من خلال خسائر تدني الاستثمارات المالية.

تقييم الموجودات المالية: تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.

الالتزامات المحتملة: يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة (إن وجدت) اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي ومستشار الشركة القانوني وبموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

4- نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار امريكي	دولار امريكي
15,660	41,832
--	6,292
15,660	48,124

حسابات جارية لدى البنوك - دولار أمريكي
حسابات جارية لدى البنوك - شيكل
المجموع

5- أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار امريكي	دولار امريكي
167,555	--
524,135	487,940
--	27,987
691,690	515,927

تأمينات على قروض
ضريبة قيمة مضافة مستردة
مصاريف مدفوعه مقدما
المجموع

6- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
588,331	581,038	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
588,331	581,038	المجموع

7- استثمارات عقارية
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
10,184,015	10,281,460	أراضي
3,605,596	3,605,596	مباني
13,789,611	13,887,056	المجموع

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2022 و 31 كانون أول 2021:

2021	2022	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
11,431,397	13,789,611	رصيد أول السنة
292,180	97,445	شراء أراضي/إضافات
498,306	--	أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية - ب
1,567,728	--	إعادة تصنيف الأراضي - ج
13,789,611	13,887,056	المجموع

ب. تم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2021 بحسب سعر السوق بناء على متوسط السعر لتقارير ثلاث مخمنين معتمدين من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، وكان الفرق في القيمة السوقية عن القيمة الدفترية مبلغ 498,306 دولار أمريكي جرى إظهاره في حساب أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية ضمن قائمة الدخل لعام 2021.

ج. تم إعادة تصنيف ما نسبته 60% من أرض البيرة المقام عليها مبنى الشركة كاستثمارات عقارية حيث ان الشركة تعامل المبنى المقام على الأرض كاستثمارات عقارية بنسبة 60%.

إن تفاصيل الاستثمارات العقارية والتسلسل للقيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2022 كما يلي:

القيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2022 دولار	المستوى الثالث دولار	المستوى الثاني دولار	المستوى الأول دولار	استثمارات عقارية
13,887,056	-	13,887,056	-	
13,887,056	-	13,887,056	-	

8- ممتلكات ومعدات
يتألف هذا البند مما يلي:

	سيارات دولار أمريكي	أجهزة حاسوب دولار أمريكي	الأثاث والمفروشات دولار أمريكي	مباني دولار أمريكي	أراضي دولار أمريكي
المجموع	60,000	7,018	40,508	5,193,570	1,088,029
دولار أمريكي	--	690	4,239	16,709	--
6,410,763	60,000	7,708	44,747	5,210,279	1,088,029
(465,352)	(60,000)	(7,018)	(39,691)	(358,643)	--
(126,719)	--	(60)	(169)	(126,490)	--
(592,071)	(60,000)	(7,078)	(39,860)	(485,133)	-
5,818,692	--	630	4,887	4,725,146	1,088,029

	سيارات دولار أمريكي	أجهزة حاسوب دولار أمريكي	الأثاث والمفروشات دولار أمريكي	مباني دولار أمريكي	أراضي دولار أمريكي
المجموع	60,000	7,018	39,654	5,015,525	2,612,881
دولار أمريكي	--	--	854	12,788	(1,567,728)
(1,567,728)	--	--	--	--	42,876
208,133	--	--	--	165,257	42,876
6,389,125	60,000	7,018	40,508	5,193,570	1,088,029
(362,791)	(60,000)	(6,886)	(38,885)	(257,020)	--
(102,561)	--	(132)	(806)	(101,623)	--
(465,352)	(60,000)	(7,018)	(39,691)	(358,643)	--
5,923,773	--	--	817	4,834,927	1,088,029

9- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
88,479	92,978
500	1,000
832	599
89,811	94,577

إيجارات مقبوضة مقدماً
مصاريف مستحقة
مخصص ضريبة على رواتب الموظفين
المجموع

10- قروض بنكية
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
183,782	--
183,782	--

قروض بنكية - الجزء قصير الأجل - ب
المجموع

ب. تم توقيع اتفاقية مع احد البنوك المحلية خلال كانون الأول 2016 لمنح شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة قرض بقيمة 2,000,000 دولار أمريكي تسدد على فترة 60 قسط بفائدة 5.25% سنوياً بكفالة الشركة العالمية المتحدة للتأمين و رهن الأرض المقام عليها مبنى الشركة في البيرة رهنية عقارية درجة أولى، حيث تم سداد القرض في شهر آب 2022 وفك الرهن عن المبنى.

11- احتياطي القيمة العادلة
يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
413,866	406,573
1,197,560	1,197,560
1,611,426	1,604,133

إحتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المالية
إحتياطي القيمة العادلة للمباني والأراضي
المجموع

12- مصاريف إدارية وعمومية
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

2021	2022
دولار أمريكي	دولار أمريكي
65,456	84,936
6,055	15,241
4,151	6,270
500	--
16,639	9,421
6,750	9,625
31,648	11,793
34,168	--
742	7,937
166,109	145,223

الرواتب والأجور وملحقاتها - ب
ماء وكهرباء
أتعاب مهنية
مصاريف تخمين عقارات
صيانة وتصليلات
نظافة ومستلزمات
ضريبة الأملاك
ضريبة المعارف والنفایات
أخرى متفرقة
المجموع

ب. تمثل الرواتب الادارية التي تحملها الشركة الأم لشركة املاك مقابل ادارة الحسابات والعمليات التشغيلية للشركة بموجب الاتفاق الموقع بينهما.

13- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند العمليات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

كما في نهاية السنة، كانت المبالغ المطلوبة من/إلى الأطراف ذات العلاقة مدرجة ضمن الحسابات التالية كما يلي:

2021	2022	
دولار امريكي	دولار امريكي	مطلوب إلى الشركة الأم
(11,216,297)	(11,215,005)	مدينون مختلفون
158,491	158,491	إيجارات مقبوضة مقدماً
75,431	75,431	

كما تتضمن قائمة الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

2021	2022	
دولار امريكي	دولار امريكي	إيرادات الإيجارات
248,582	284,331	رواتب الإدارة التنفيذية العليا
65,456	84,936	

14- إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان استمرارية الشركة وتعظيم العائد للمساهمين، هذا ولم تشهد سياسة الشركة في هذا المجال خلال سنة 2022 أي تغيير عما كانت عليه خلال السنة السابقة.

15- الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في البنود التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم الاعتراف أو الغاء الاعتراف بالموجودات المالية في تاريخ التعامل حيث يتم شراء أو بيع الموجودات المالية بموجب عقد يتطلب الحصول أو التنازل عن تلك الموجودات المالية خلال جدول زمني معين ويتم إبرامه بواسطة السوق المالي ذو العلاقة، يتم قياس الموجودات المالية بشكل مبدئي بالقيمة العادلة وتكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة كأداة مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي يتم قياسها بشكل أساسي بالقيمة العادلة.

تتعرض الشركة الى هامش من المخاطر المالية من خلال موجوداتها ومطلوباتها المالية، إن المخاطر الأساسية التي تتعرض لها الشركة تتمثل في إمكانية عدم كفاية المقبوضات المتعلقة باستثماراتها على الأمد الطويل لتمويل الالتزامات الناشئة عن الاستثمارات. إن العناصر الأكثر أهمية لهذه المخاطر المالية، تتمثل في كل من مخاطر الائتمان، مخاطر أسعار العملات الأجنبية، مخاطر أسعار السوق، مخاطر تغير أسعار الاستثمارات ومخاطر السيولة.

قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المرتبطة بشروط معينة ويتم تداولها في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار التداول بالسوق في ختام الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها والمعتمدة على تحليل التدفق النقدي بإستخدام الأسعار الحالية والمعمول بها في حركات الأسواق المالية لأدوات مالية مشابهة.
- يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي يتم قياسها لاحقاً على القياس المبدئي بالقيمة العادلة، مقسمة إلى ثلاثة مستويات من 1 إلى 3 على أساس إمكانية قياس القيمة العادلة
- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم ادراجها في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما مباشرة (كالأسعار مثلاً) أو بطريقة غير مباشرة (المستقاة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من "أساليب التقييم" والتي تتضمن مدخلات للأصول أو المطلوبات والتي لا تستند الى بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير الملاحظة).

العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمداخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أسهم شركات مدرجة
لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	588,331	581,038	
				588,331	581,038	المجموع

لم تكن هنالك أية تحويلات بين المستويات خلال السنة. لا يوجد أية مطلوبات مالية تتطلب قياسها بالقيمة العادلة وبالتالي لم يتم إدراج أية إيضاحات للجدول أعلاه.

• مخاطر الائتمان

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتنجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي الى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف مالي لمبالغ مديونية العملاء (أفراد أو شركات) وتعمل على مراقبة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الوضع المالي للعملاء.

• مخاطر أسعار العملات الأجنبية

لا يوجد مخاطر جوهرية على الشركة متعلقة بتغيير أسعار تحويل العملات حيث أن معظم الموجودات والمطلوبات المالية مثبتة بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس لكافة معاملات الشركة. تعتقد الإدارة أن احتمال وجود خسائر جوهرية ناتجة عن تقلبات أسعار صرف العملات هي في حدها الأدنى.

• مخاطر أسعار السوق

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار السوق المتعلقة بالموجودات المالية المتوفرة للبيع، تعمل الشركة على تقييم القيمة السوقية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وذلك من أجل إدارة مخاطر السوق.

• مخاطر تغير أسعار الإستثمارات

تمثل هذه المخاطر احتمال التغير في قيمة أدوات مالية نتيجة للتقلبات في أسعار السوق والتي تعزى لأسباب تعود إلى أداة مالية معينة أو للجهة المصدرة لها أو لسوق الأوراق المالية بشكل عام. الشركة معرضة لمخاطر السوق نتيجة لاستثمارها في أدوات مالية، وتعمل الشركة على تخفيض هذه المخاطر وذلك بتنويع الإستثمارات ومتابعة تطورات السوق، إضافة إلى ذلك، تقوم الإدارة بمتابعة فعالة للعناصر الرئيسية التي تؤثر على الأسهم وحركة السوق ويشمل ذلك تحليل الأداء المالي والتشغيلي للجهات المستثمر فيها.

• مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية فيما يتعلق بإدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس الإدارة الذي أنشأ إطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة، وذلك بهدف إدارة الأمور المتعلقة بالتمويل قصير، ومتوسط، وطويل الأمد للشركة، بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يتم تحديد الاستحقاق التعاقدية للأدوات المالية بناء على المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المالية من تاريخ القوائم المالية. تقوم إدارة الشركة بمراقبة استحقاق الأدوات المالية بهدف التأكد من توفر السيولة اللازمة في الشركة.

