



شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة

التقرير السنوي 2023



شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة

**التقرير السنوي لمجلس الإدارة
والبيانات المالية لعام 2023**

البيرة



قائمة المحتويات

- 5 كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 6 أعضاء مجلس الإدارة
- 7 تقرير مجلس الإدارة عن عام **2023**
- 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 ويشرفني باسمي واسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماعكم هذا وانعقاد الدورة الثانية للهيئة العامة لشركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة ، متمنياً لكم جميعاً دوام الصحة ولشركتنا مزيداً من التقدم والنجاح . مقدماً لكم تقريراً مفصلاً عن نشاطات وأعمال الشركة خلال العام 2023 متضمناً البيانات المالية والتي كانت على النحو التالي :-

الوضع الاقتصادي:

نظراً للركود الاقتصادي الفلسطيني وما تبعه من نقص في السيولة، مما أدى إلى ركود في الاستثمارات بشكل عام وخاصة في قطاع الاستثمارات العقارية، وعليه لم يحدث تغيير جوهري على استثمارات الشركة خلال العام 2023.

العمليات التشغيلية :

أظهرت حسابات الشركة في عام 2023 أن إيرادات الشركة بلغت 369 ألف دولار أمريكي مقابل مبلغ 309 ألف دولار أمريكي في عام 2022، وحققت الشركة أرباحاً صافية بمبلغ 70 ألف دولار أمريكي ، مقابل 34 ألف دولار أمريكي في عام 2022، كما نمت حقوق الملكية من 2 مليون دولار أمريكي عند التأسيس لتصبح 9.768 مليون دولار أمريكي واصبحت القيمة الدفترية للسهم 4.88 دولار أمريكي وسعر السوق 5 دولار أمريكي للسهم الواحد .

المساهمين الأعزاء

لا يسعني في كلمتي هذه إلا أن أتقدم منكم بجزيل الشكر على الثقة التي منحتمونا إياها ، ولدعمكم المستمر ، كما نجدد لكم التزامنا الدائم بالاستمرار بتطوير شركتكم بكافة الوسائل المتاحة .

كل الشكر والتقدير لإدارة الشركة وموظفيها على ما يقدموه من جهود لتطوير أعمال الشركة .

وأخيراً نرجو من الله العلي القدير أن تزول هذه الغمة وأن يعم الأمن والسلام في كافة أرجاء الوطن .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

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
الشركة العالمية المتحدة للتأمين



السيد / تحسين نايف براهيمة
عضو مجلس إدارة



السيد / محمود أنيس سحويل
عضو مجلس إدارة



السيد / سميح حسين كراكرة
عضو مجلس إدارة

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 94.02% 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 تم إدراج الشركة في بورصة فلسطين وتمت عملية الإدراج بناء على قرار 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 2023 ان إيرادات الشركة بلغت 369 ألف دولار أمريكي مقابل مبلغ 309 ألف دولار أمريكي في عام 2022، وحققت الشركة أرباحاً صافية بمبلغ 70 ألف دولار أمريكي، مقابل 34 ألف دولار أمريكي في عام 2022.

بلغت الأرباح المدورة للشركة 4.953 مليون دولار أمريكي وصافي حقوق الملكية 9.768 مليون دولار أمريكي كما في نهاية العام 2023، حيث أصبحت القيمة الدفترية للسهم 4.88 دولار أمريكي وسعر السهم السوقي 5 دولار أمريكي.



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

2022	2023	المساحة/متر	القطعة	الحوض	اسم القطعة
3,605,596	9,457,713	1,528	13	28	مباني الشركة
1,632,042	1,632,042	1,528	13	28	البيرة/ راس الطاحونة
1,141,583	1,142,928	23,910	104	1	حوض الفارعة
5,119,382	5,119,994	148,771	23	43	ارض نابلس
669,149	669,149	17,886	34	44	سهل سميط - جفبير
1,074,818	1,074,818	28,472	26	44	سهل سميط - جفبير
316,455	316,455	867	413	7	شعاب كساب
328,032	328,032	907	414	7	شعاب كساب
13,887,056	19,471,131				المجموع

2022	2023	
10,281,460	10,283,418	اراضي
3,605,596	9,457,713	مباني
13,887,056	19,741,131	المجموع

استثمارات الشركة

2022	2023	
581,038	554,295	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
581,038	554,295	المجموع



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



دكتوراه في
التخطيط
الاقليمي
- الولايات
المتحدة
الأمريكي

1947

- مدير عام شركة تطوير البحري الميت والأغوار الفلسطينية.
- رئيس مجلس الإسكان الفلسطيني.
- وزير سابق لوزارة الأشغال العامة.
- تقلد العديد من المناصب الحكومية الرفيعة، ورأس العديد من المؤسسات الخاصة.

مساهمي الشركة

بلغ عدد مساهمي الشركة 45 مساهم كما في 31/12/2023 موزعين حسب عدد الاسهم التي يملكونها كما يلي:

2023	عدد الاسهم	عدد المساهمين	فئة المساهمة
النسبة			
0%	20	1	اقل من 100 سهم
0.35%	7,028	35	101-500 سهم
1.86%	37,299	16	501-10000 سهم
3.77%	75,333	2	10000 - 100000 سهم
94.02%	1,880,320	1	اكثر من 100000 سهم
100%	2,000,000	45	

عدد الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى كما في 2023/12/31:

النسبة	المجموع	الاسهم المملوكة لاقاربه	الاسهم المملوكة له شخصيا	الجنسية	عضو مجلس الادارة
94.02%	1,880,320	-	1,880,320	فلسطينية	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
1.03%	20,674	15,674	5,000	فلسطينية	جمال نايف براهيمة
0.12%	2,400	-	2,400	فلسطيني	تحسين نايف حافظ براهيمة
0.29%	5,816	-	5,816	فلسطيني	محمود أنيس يوسف سحويل
0.09%	1,856	-	1,856	فلسطيني	سميح حسين عبد كراكرة
95.55%	1,911,066	15,674	1,892,392		

أكبر عشر مساهماً كما في 2023/12/31:

النسبة	عدد الأسهم	الجنسية	المساهم
94.02%	1,880,320	فلسطيني	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
2.62%	52,452	فلسطيني	صندوق الادخار لموظفي الشركة العالمية المتحدة للتأمين
1.14%	22,881	كندي	سعيد خليل صيام
0.40%	8,000	فلسطيني	بشرى فايز حافظ براهيمة
0.29%	5,816	فلسطيني	محمود أنيس يوسف سحويل
0.25%	5,000	فلسطيني	جمال نايف حافظ براهيمة
0.12%	2,400	فلسطيني	تحسين نايف حافظ براهيمة
0.11%	2,101	فلسطيني	نواش نايف حافظ براهيمة
0.10%	2,000	فلسطيني	أحمد جمال نايف براهيمة
0.10%	1,957	فلسطيني	ريم جمال نايف براهيمة
99.15%	1,982,927		

حجم التداول على سهم الشركة في بورصة فلسطين خلال العام 2023 :

البيان	2023
عدد الأسهم المتداولة	61,786 سهم
قيمة الأسهم المتداولة	308,930 دولار أمريكي
عدد العقود المنفذة	12 عقود
سعر الإغلاق	5.00 دولار أمريكي
أعلى سعر	5.00 دولار أمريكي
أدنى سعر	5.00 دولار أمريكي
عدد الاسهم المكتتب بها	2,000,000 سهم
القيمة السوقية للأسهم	10,000,000 دولار امريكي

الإختلاف بين البيانات المالية الختامية والبيانات المالية الأولية

لا يوجد اي اختلاف عن البيانات المالية الاولية المفصح عنا سابقا

السيطرة على الشركة

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

العمليات غير المتكررة للشركة

لم تحدث خلال السنة المالية أي عمليات غير متكررة وغير عادية وكان لها أثر جوهري أو مادي على البيانات المالية المعدة في 2023/12/31.

المدقق الخارجي المستقل وأتعابه

تم انتخاب السادة طلال ابو غزالة وشركاه لتدقيق حسابات الشركة عن عام 2023 وفيما يلي أتعابهم السنوية عن أعمال التدقيق والإستشارات الضريبية الخاصة بالشركة:

البيان	اسم المدقق	2023	2022
شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة	السادة/ مجموعة طلال ابو غزالة	1,500	1,500
المجموع		1,500	1,500

الإعتماد على موردين وعملاء رئيسيين

لا يوجد موردين محددين للشركة.

الإجراءات القانونية والقضايا

لا يوجد اي قضايا مقامة على الشركة، كما لا يوجد قضايا مقامة من الشركة على الغير.

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 2023، 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.

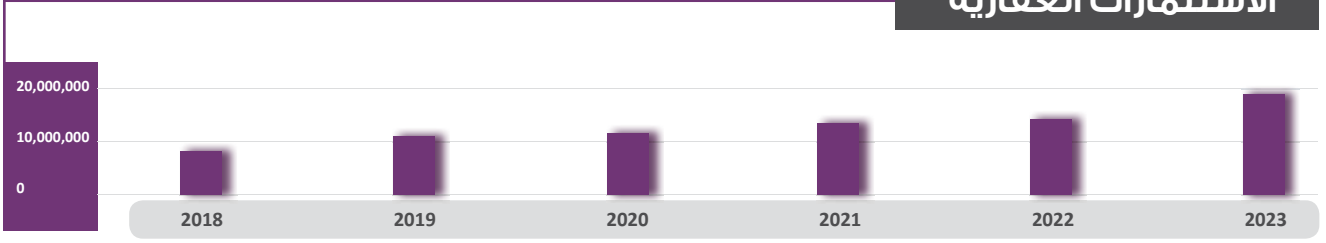
الإجراءات القانونية والقضايا

لا يوجد أي إجراءات قانونية أو قضايا مقامة على الشركة.

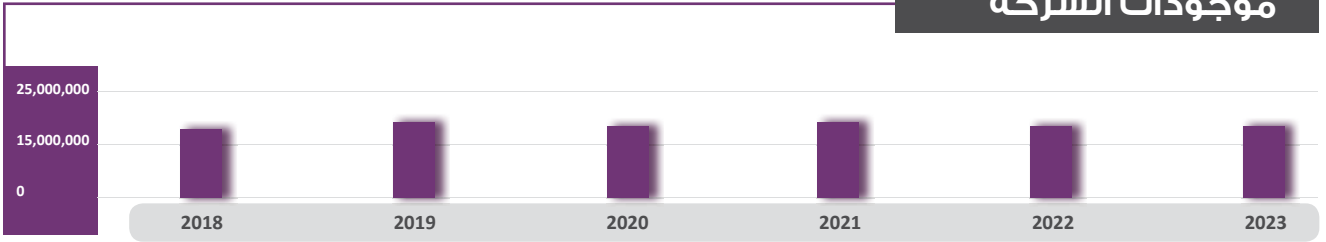
ومجلس الإدارة يوصي الهيئة العامة الموقرة للشركة بالموافقة على البيانات المالية وترحيل صافي أرباحها في عام 2023 إلى الأرباح المدورة من السنوات السابقة، وبذلك يصبح رصيد الأرباح المدورة في 31/12/2023 مبلغ 4.953 مليون دولار أمريكي.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	البيان
9,758,827	11,398,317	11,431,397	13,789,611	13,887,056	19,741,131	الاستثمارات العقارية
19,062,385	20,986,770	20,470,703	21,187,456	21,034,318	21,036,754	موجودات الشركة
805,330	1,104,288	1,116,608	1,216,840	1,223,668	1,237,716	الاحتياطي الاجباري والاختياري
45,933	1,494,786	61,598	501,159	34,145	70,238	صافي أرباح الشركة
3,223,267	4,419,096	4,468,373	4,869,300	4,896,617	4,952,807	حقوق الملكية

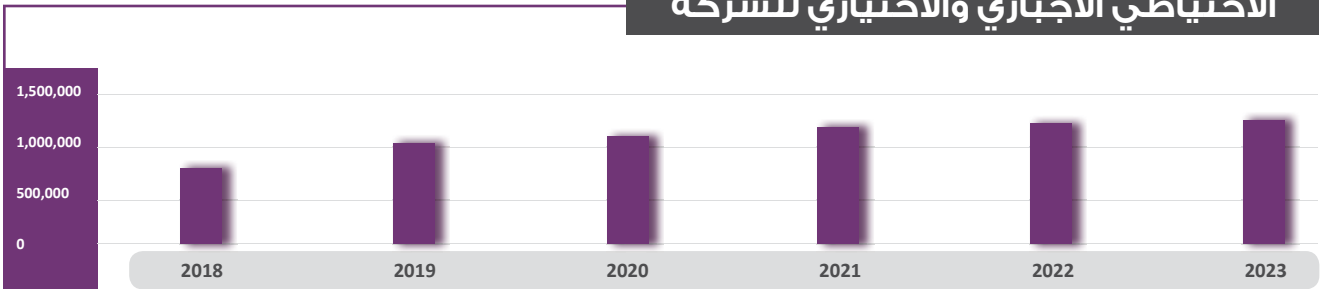
الاستثمارات العقارية



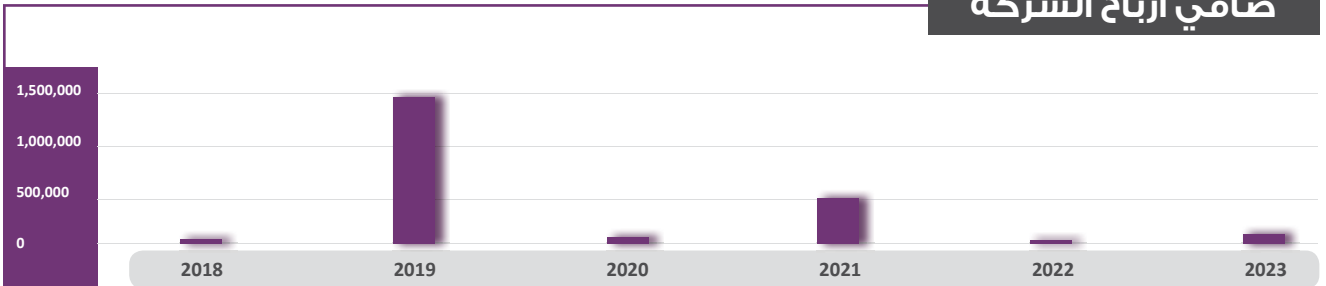
موجودات الشركة



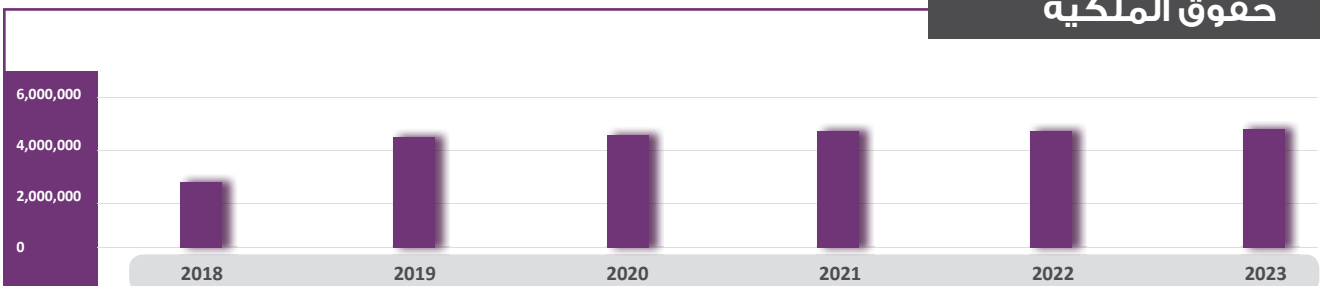
الاحتياطي الاجباري والاختياري للشركة



صافي ارباح الشركة



حقوق الملكية



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

تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

طلال أبو غزاله وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



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

الفهرس

19.....	تقرير مدقق الحسابات المستقل.....
21.....	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023- قائمة (أ).....
22.....	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 - قائمة (ب).....
23.....	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023- قائمة (ج).....
24.....	قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 قائمة "د".....
26.....	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023.....



تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة أعضاء الهيئة العامة المحترمين
شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة المبينة في الصفحات من رقم (3) إلى رقم (20) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023، 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 أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة كما في 31 كانون الأول 2023 وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولمتطلبات 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 المزاولين 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 نبدي 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	كما هو موضح في الإيضاح رقم (7) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 19,741,131 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2023 (مبلغ 13,887,056 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022) تمثل قيمة الاستثمارات العقارية في الأراضي والمباني 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 97.23% من إجمالي الموجودات الغير متداولة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 ونسبة 68.45% للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022.
	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 المخمين المرخصين.
	ونحن منفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي ومباني)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

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 لتمكينها 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملاءمة 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 العام، 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 ملح.



طلال أبوغزالة وشركاه الدولية
رخصة رقم 2022/201

جمال ملح
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله - فلسطين
6 شباط 2024

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023 - قائمة (أ)

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	إيضاح	الموجودات
دولار أمريكي	دولار أمريكي		<u>موجودات متداولة</u>
48,124	31,111	4	نقد وما في حكمه
183,163	196,916		ذمم مدينة
516,245	506,226	5	أرصدة مدينة أخرى
747,532	734,253		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>موجودات غير متداولة</u>
581,038	554,295	6	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
13,887,056	19,741,131	7	استثمارات عقارية
5,818,692	7,075	8	ممتلكات ومعدات بالصافي
20,286,786	20,302,501		مجموع موجودات غير متداولة
21,034,318	21,036,754		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>مطلوبات متداولة</u>
11,215,005	11,060,495	13	مستحق الى الشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الام)
94,895	208,346	9	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
11,309,900	11,268,841		مجموع المطلوبات المتداولة
11,309,900	11,268,841		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
2,000,000	2,000,000	1	رأس المال
1,604,133	1,577,390	10	إحتياطي القيمة العادلة
611,834	618,858		الاحتياطي الاجباري
611,834	618,858		الاحتياطي الاختياري
4,896,617	4,952,807		الأرباح المتراكمة - قائمة د
9,724,418	9,767,913		مجموع حقوق الملكية
21,034,318	21,036,754		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 - قائمة (ب)

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
			الإيرادات
284,331	329,165		إيرادات الإيجارات
24,311	24,311		أرباح توزيعات الأسهم
-	15,080		إيرادات أخرى
308,642	368,556		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(133,430)	(194,383)	11	مصاريف إدارية وعمومية
(126,719)	(1,115)	8	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(2,555)	(122)		فوائد وعمولات بنكية
(262,704)	(195,620)		مجموع المصاريف
45,938	172,936		صافي ربح السنة قبل ضريبة الاملاك
(11,793)	(26,378)		ضريبة الاملاك
34,145	146,558		صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل
--	(4,975)	5	ضريبة الدخل للسنة
--	(71,345)	5	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
34,145	70,238		صافي ربح السنة بعد الضريبة والاملاك
0.0170	0.0351	12	الحصة الأساسية المخفضة للسهم من ربح السنة 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 المنتهية في 31 كانون الأول 2023 - قائمة (ج)

31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2023 دولار أمريكي	إيضاح	
34,145	70,238		صافي ربح السنة بعد الضريبة - قائمة ب
(7,293)	(26,743)	6	<u>بنود الدخل الشامل</u> (خسائر) إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
26,852	43,495		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
26,852	43,495		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة

قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 قائمة "د"

المجموع	أرباح مترجمة	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الاختياري	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	رأس المال
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
9,724,418	4,896,617	1,604,133	611,834	611,834	2,000,000			
70,238	70,238	-	-	-	-			
(26,743)	-	(26,743)	-	-	-			
-	(7,024)	-	-	7,024	-			
-	(7,024)	-	7,024	-	-			
9,767,913	4,952,807	1,577,390	618,858	618,858	2,000,000			
9,697,566	4,869,300	1,611,426	608,420	608,420	2,000,000			
34,145	34,145	-	-	-	-			
(7,293)	-	(7,293)	-	-	-			
-	(3,414)	-	-	3,414	-			
-	(3,414)	-	3,414	-	-			
9,724,418	4,896,617	1,604,133	611,834	611,834	2,000,000			

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

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 - قائمة "ه"

31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2023 دولار أمريكي	ايضاح
45,938	172,936	
126,719	1,115	8
(4,772)	(13,753)	
175,763	5,044	
(1,292)	(154,510)	
4,766	113,451	
(11,793)	(26,378)	
--	(71,345)	
335,329	26,560	
(21,638)	(2,673)	8
(97,445)	(40,900)	(7ب)
(119,083)	(43,573)	
(183,782)	--	
(183,782)	--	
32,464	(17,013)	
15,660	48,124	
48,124	31,111	4

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

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

1- التأسيس والنشاط

- أ. شركة أملاك للإستثمار 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 للإستثمار العقاري والتجارة من شركة مساهمة خصوصية محدودة الى 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 10 آب 2021.
- ج. تم إدراج أسهم شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة في سوق فلسطين للأوراق المالية بتاريخ 21 حزيران 2023.
- د. تعتبر شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة شركة مساهمة عامة، شركة تابعة للشركة العالمية المتحدة للتأمين المساهمة العامة المحدودة وهي شركة مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية، حيث تمتلك الشركة العالمية المتحدة للتأمين ما نسبته 97.80% من رأس مال شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة.

هـ. من أهم غايات الشركة:

- الاتجار بالعقارات والاستثمارات بكافة انواعها.
- أن تشتري وتستأجر وتستبدل وتوَجُر 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 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 امور أو اعمال أخرى تكون أو قد تعتبر ضرورية لتنفيذ الغايات المذكورة اعلاه.

و. إن المركز الرئيسي للشركة في مدينة رام الله والبييرة، ويحق للشركة فتح فروع لها داخل الأراضي الفلسطينية وخارجها.

ز. تم اعتماد القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 11 شباط 2024.

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

التغييرات في السياسات المحاسبية:

المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والسارية المفعول:

تم إتباع المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول لفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 أو بعد ذلك التاريخ في اعداد القوائم المالية للشركة ولم يكن لها تأثير جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية في السنة الحالية كما يلي:

المعيار أو التفسير	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) عقود التأمين	1 يناير 2023
الإفصاح عن السياسات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) و بيان ممارسة رقم (2)	1 يناير 2023
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)	1 يناير 2023
الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم(12) ضرائب الدخل.	1 يناير 2023
التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 17 و المعيار الدولي للتقرير المالي 9 - أرقام المقارنة (تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي 17)	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (12) الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية	1 يناير 2023

المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الجديدة والمعدلة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم الشركة بتطبيق أي من المعايير الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول التالية:

المعيار أو التفسير	تاريخ النفاذ
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عند تصنيف المطلوبات كمتداول و غير متداول، والمطلوبات غير المتداولة مع تعهدات	1 يناير 2024
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي(16) التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار	1 يناير 2024
التعديلات على المعيار المحاسبة الدولي (7) ومعيار الدولي للتقرير المالي (7) تعزيز الإفصاحات لإجراءات تمويل الموردين بشأن التزامات المنشأة	1 يناير 2024
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (10) و معيار المحاسبة الدولي رقم (28) البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى.
المعيار الدولي للتقرير المالي (S1) - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالإستدامة، والمعيار الدولي للتقرير المالي (S2)- الإفصاحات المتعلقة بالمناخ.	1 يناير 2024 (يعتمد التطبيق على تبني السلطات التنظيمية للمعيارين)
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي(21) عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية ،	1 يناير 2025

لا تتوقع إدارة الشركة ان يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على القوائم المالية عند تطبيقها في الفترات المستقبلية.

3.2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

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

بتاريخ القوائم المالية، يتم تحويل ارصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الاجنبية الوسطية السائدة بذلك التاريخ الى الدولار الأمريكي.

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

يتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية الى 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 بعملات 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 الى الدولار الأمريكي ضمن قائمة الدخل.

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

	31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
	0.28	0.278	الشيقل الإسرائيلي
	1.41	1.408	الدينار الأردني

تحقق الإيرادات وتسجيل المصاريف

إيرادات الإيجارات

تتمثل في الإيرادات المتحققة من تأجير العقارات بموجب عقود ايجار تشغيلية لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية الى 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 الى 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%

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 التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بنود الدخل الشامل 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 بنود الدخل الشامل للسنة التي تم خلالها السحب أو الاستبعاد إلى الحد الذي يسمح بتنزيل الخسارة من التقييم السابق ويتم قيد الفرق في حال كانت الخسارة أكبر من أرباح التقييم السابقة مباشرة ضمن قائمة الدخل للسنة.

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 المعتبرة 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 بنود الدخل الشامل..

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 فدياً تقوم الشركة بتقدير القيمة المستردة لوحدة 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 الأخر. 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 التصنيف 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 المترجمة 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 بالاعتراف بمخصصات خسائر الانتماء المتوقعة على الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، الذمم التجارية المدينة. يتم مراجعة مخصصات الخسائر الانتمائية المتوقعة بشكل دوري في الفترات اللاحقة وذلك لعرض التغيير الحاصل على مخاطر الانتماء منذ الاعتراف الأولي للأصل المالي.

تقوم الشركة دائماً باحتساب الخسارة الانتمائية المتوقعة على فترة عمر الذمم التجارية المدينة. كما يتم تقدير الخسارة الانتمائية المتوقعة لهذه الموجودات المالية بناءً على المعلومات التاريخية للخسائر الانتمائية 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 المترجمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، ضمن قائمة الدخل، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستقباه 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 الإلتزام 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 تعاقّد يثبت حق مالكها 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 لمنافع 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 للنقود مادية). عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدبنة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن التسديدات سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدبنة قابلة للقياس بشكل موثوق.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي ترتبط مباشرةً 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 المبين 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.

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة (بعد الأخذ في الاعتبار العوائد وأية إيرادات أو نفقات تخص الأسهم القابلة للتحويل) على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية التي يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

4.2 الافتراضات المحاسبية الهامة والتقدير 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 مبينة 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 والألات 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 بالاعتراف 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 الاعتراف 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 بناءً على المعلومات التاريخية بموجب سجلات الشركة، ويتم تعديلها بعد الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل متعلقة بالأطراف المدينة، وبالوضع الإقتصادي القائم وبتقييم الوضع الإقتصادي الحالي والوضع الإقتصادي 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 اخذ 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 بالكافة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.

الالتزامات المحتملة: يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة (إن وجدت) اعتمادا 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:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
41,832	5,069	حسابات جارية لدى البنوك – دولار أمريكي
6,292	26,042	حسابات جارية لدى البنوك – شيكل
48,124	31,111	المجموع

5- أرصدة مدينة أخرى أ. يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
487,940	448,782	ضريبة قيمة مضافة مستردة
27,987	50,942	مصارييف مدفوعه مقدما
318	6,502	سلفيات وتسويات ضريبة الدخل – (ب)
516,245	506,226	المجموع

ب. كانت الحركة على حساب سلفيات وتسويات ضريبة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 و 31 كانون الأول 2022 كما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
318	318	الرصيد بداية السنة
--	(4,975)	التخصيص للسنة
--	10,440	سلفيات ضريبية مدفوعة مقدما
--	(71,345)	تسويات ضريبة الدخل عن سنة 2020 وسنة 2021
--	71,345	دفعات ضريبة الدخل عن سنة 2020 وسنة 2021
--	719	فرق عملة
318	6,502	الرصيد في نهاية السنة

قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بالحصول على مخالصة ضريبية نهائية عن السنوات 2020 و 2021 وتم دفع مبلغ بقيمة 256,640 شيقل (ما يعادل 71,345 دولار أمريكي) عن السنوات المذكورة وتم قيد المبلغ ضمن حساب ضريبة دخل سنوات سابقة في قائمة الدخل، كما تجدر الإشارة أن الشركة بصدد الحصول على مخالصة ضريبية فيما يتعلق بنتائج أعمال سنة 2022.

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

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
581,038	554,295	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
581,038	554,295	المجموع

ب. بلغ التغير في القيمة العادلة للاستثمارات كخسائر مبلغ 26,743 دولار أمريكي في 31 كانون الأول 2023.

7- استثمارات عقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
10,281,460	10,283,418	أراضي
3,605,596	9,457,713	مباني
13,887,056	19,741,131	المجموع

ب. فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2023 و 31 كانون أول 2022:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
13,789,611	13,887,056	رصيد أول السنة
--	1,088,029	أراضي محولة من الموجودات الثابتة (إيضاح 8)
--	4,725,146	مباني محولة من الموجودات الثابتة (إيضاح 8)
97,445	40,900	شراء أراضي/إضافات
13,887,056	19,741,131	المجموع

ج. تم تحويل ما قيمته 1,088,029 دولار أمريكي من حساب الأراضي ومبلغ 4,725,146 دولار أمريكي من حساب المباني بصافي القيمة الدفترية على التوالي في الممتلكات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بناءً على قرار إدارة الشركة في ضوء استخدام هذه الأصول كأصول مؤجرة للغير ولا تستخدم لإدارة عمليات شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة.

د. إن تفاصيل الاستثمارات العقارية والتسلسل للقيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2023 كما يلي:

القيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2023	المستوى الثالث دولار أمريكي	المستوى الثاني دولار أمريكي	المستوى الأول دولار أمريكي	
19,741,131	--	19,741,131	--	استثمارات عقارية

شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة شركة مساهمة عامة -إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

8- ممتلكات ومعدات

يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	المجموع	سيارات	أجهزة حاسوب	الأثاث والمفروشات	مباني	أراضي	التكلفة الرصيد كما في بداية السنة إضافات خلال السنة المحول الى الاستثمارات العقارية (*) الرصيد كما في نهاية السنة
المجموع	دولار امريكي 6,389,125 21,638 --	دولار امريكي 6,410,763 2,673 (6,298,308)	دولار امريكي 60,000 -- 60,000	دولار امريكي 7,708 -- 7,708	دولار امريكي 44,747 2,673 47,420	دولار امريكي 5,210,279 (5,210,279) --	دولار امريكي 1,088,029 (1,088,029) --	دولار امريكي 465,352 126,719 --	دولار امريكي 485,133 (485,133) --
	592,071	592,071	60,000	7,078	39,860	485,133	--	--	
	--	1,115	--	104	1,011	--	--	--	
	--	(485,133)	--	--	--	(485,133)	--	--	
	592,071	108,053	60,000	7,182	40,871	--	--	--	
	5,818,692	7,075	--	526	6,549	--	--	--	

(*) : قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023 بتحويل ما قيمته 1,088,029 دولار أمريكي من حساب الأراضي ومبلغ 4,725,146 دولار أمريكي صافي القيمة الدفترية للمباني على التوالي في الممتلكات والمعدات الى حساب الاستثمارات العقارية بناء على قرار إدارة الشركة في ضوء استخدام هذه الأصول كأصول مؤجرة للغير وتم عرض هذه التحويلات ضمن إيضاح رقم 7

9- مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
93,296	99,798	إيجارات مقبوضة مقدماً
1,000	9,000	مصاريف مستحقة
599	2,248	مخصص ضريبة رواتب غير مدفوعة
--	97,300	أمانات للغير (*)
94,895	208,346	المجموع

(*) : يمثل مبلغ أمانات للغير شيكات تم استلامها مقدماً لغرض صفقة بيع أراضي ولم يتم اتمام هذه الصفقة حتى تاريخ البيانات المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023.

10- احتياطي القيمة العادلة

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
406,573	379,830	احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المالية
1,197,560	1,197,560	احتياطي القيمة العادلة للمباني والأراضي
1,604,133	1,577,390	المجموع

11- مصاريف إدارية وعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
84,936	104,932	الرواتب والأجور وملحقاتها - ب
15,241	16,417	ماء وكهرباء
9,421	30,321	صيانة وتصليلات
9,625	10,603	نظافة ومستلزمات
--	475	مصاريف تأمين
6,270	1,500	أتعاب مهنية
--	10,000	اتعاب أعضاء مجلس الإدارة
7,937	20,135	أخرى متفرقة
133,430	194,383	المجموع

ب. تمثل الرواتب الإدارية التي تحملها الشركة الأم لشركة أملاك مقابل إدارة الحسابات والعمليات التشغيلية للشركة بموجب الاتفاق الموقع بينهما.

12- الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

تم احتساب عائد الربح الأساسي للسهم الواحد على أساس المتوسط للأسهم العادية المتداولة خلال السنة على النحو التالي:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
34,145	70,238	ربح السنة
2,000,000	2,000,000	المتوسط المرجح للأسهم المتداولة خلال السنة
0.0735	0.0351	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

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:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023
دولار امريكي	دولار امريكي
(11,215,005)	(11,060,495)
158,491	158,491
75,431	75,431

مطلوب إلى الشركة الأم

مدينون مختلفون

إيجارات مقبوضة مقدماً

كما تتضمن قائمة الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2023
دولار امريكي	دولار امريكي
248,582	129,310
65,456	94,800

إيرادات الإيجارات

رواتب الإدارة التنفيذية العليا

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 2023 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 ابرامه 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 باستخدام 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.

