



شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة



20
التقرير السنوي
24



AMLAK
Expect The Best

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة

التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية لعام 2024

البيرة



AMLAK
Expect The Best



قائمة المحتويات

5	 كلمة رئيس مجلس الإدارة
6	 أعضاء مجلس الإدارة
7	 تقرير مجلس الإدارة عن عام 2024
11	 نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة
13	 مساهمي الشركة
15	 المؤشرات المالية





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 الثالثة 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 2024 متضمناً البيانات المالية والتي كانت على النحو التالي :-

الوضع الاقتصادي:

نظراً للأحداث السائدة في فلسطين خلال عام 2024 وما تبعها من تدهور اقتصادي ونقص في السيولة، مما أدى إلى ركود في كافة القطاعات بشكل عام وقطاع العقارات بشكل خاص، وبمعون الله وبجهود إدارة شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة وتعاون مجلس إدارتها استطعنا التعامل مع تلك الأحداث وتحقيق نتائج مرضية.

العمليات التشغيلية :

أظهرت حسابات الشركة في عام 2024 أن إيرادات الشركة بلغت 1.452 مليون دولار أمريكي مقابل مبلغ 369 ألف دولار أمريكي في عام 2023، وحققت الشركة أرباحاً صافية بمبلغ 986 ألف دولار أمريكي ، مقابل 70 ألف دولار أمريكي في عام 2023، كما نمت حقوق الملكية من 2 مليون دولار أمريكي عند التأسيس لتصبح 10.877 مليون دولار أمريكي واصبحت القيمة الدفترية للسهم 5.44 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 الادارة

جمال نايف براهيمة



أعضاء مجلس الإدارة



السيد / جمال الحمود براهيمه
رئيس مجلس الإدارة والمدير العام



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



السيد / تحسين نايف براهيمه
عضو مجلس إدارة



السيد / محمود أنيس سحويل
عضو مجلس إدارة



السيد / سميح حسين كراكرة
عضو مجلس إدارة

المدير العام
جمال نايف براهيمه

مدققو حسابات الشركة
طلال أبو غزالة وشركاه الدولية

المستشار القانوني للشركة
عبد الله حجاب

تقرير مجلس الإدارة

سجلت الشركة كشركة مساهمة خصوصية 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 2024 ان إيرادات الشركة بلغت 1.451 مليون دولار أمريكي مقابل مبلغ 369 ألف دولار أمريكي في عام 2023، وحققت الشركة أرباحاً صافية بمبلغ 986 ألف دولار أمريكي، مقابل 70 ألف دولار أمريكي في عام 2023.

بلغت الأرباح المدورة للشركة 5.614 مليون دولار أمريكي وصافي حقوق الملكية 10.877 مليون دولار أمريكي كما في نهاية العام 2024، حيث أصبحت القيمة الدفترية للسهم 5.44 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 وفقاً لمصلحتها .
 3. أن تستثمر وتتصرف بأموالها التي تحتاج إليها في الحال لإشغالها وذلك بالكيفية التي تراها مناسبة لها وتتفق مع مصلحتها .
 4. أن تقتض أي مال ضروري لأشغالها أو يتعلق بها، وان تقوم بأية أمور أو أعمال 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 وطاقمها على الدعم المقدم من قبلهم لشركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة .

رئيس مجلس الإدارة

جمال نايف براهيمة

اراضي ومباني الشركة

2023	2024	المساحة/متر	القطعة	الحوض	اسم القطعة
9,457,713	9,432,602	1,528	13	28	مباني الشركة
1,632,042	1,828,135	1,528	13	28	البيرة/ راس الطاحونة
1,142,928	1,414,675	23,910	104	1	حوض الفارعة
5,119,994	5,653,299	148,771	23	43	ارض نابلس
669,149	715,440	17,886	17	44	سهل سميث - جفبير
1,074,818	1,138,880	28,472	26	44	سهل سميث - جفبير
316,455	330,905	867	413	7	شعاب كساب
0	200,000		36	44	سهل سميث-جفبير
328,032	344,660	907	414	7	شعاب كساب
19,471,131	21,058,595				المجموع

2023	2024	
10,283,418	11,625,994	اراضي
9,457,713	9,432,601	مباني
19,741,131	21,058,595	المجموع

استثمارات الشركة

2023	2024	
554,295	523,582	الشركة العالمية المتحدة للتأمين
554,295	523,582	المجموع



نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الشهادة الجامعية	تاريخ الميلاد	الخبرات العملية
السيد / جمال نايف براهيمة	ماجستير إدارة أعمال جامعة دالاس - تكساس	1958	- 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	- 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 براهيمة	بكالوريوس إدارة أعمال - الولايات المتحدة الأمريكية. دبلوم متخصص في التأمين - جامعة النجاح الوطنية.	1961	- 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.

● 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.	1965	السيد / محمود أنيس سحويل ماجستير إدارة أعمال 
● 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.	1947	الدكتور/ سميح حسين العبد دكتوراه في التخطيط الاقليمي - الولايات المتحدة الأمريكي 

مساهمي الشركة

بلغ عدد مساهمي الشركة 45 مساهم كما في 31/12/2024 موزعين حسب عدد الاسهم التي يملكونها كما يلي:

2024	فئة المساهمة	عدد المساهمين	عدد الاسهم	النسبة
	اقل من 100 سهم	1	20	0%
	101-500 سهم	35	7,028	0.35%
	501-10000 سهم	16	37,299	1.86%
	100000 - 10001 سهم	2	75,333	3.77%
	اكثر من 100000 سهم	1	1,880,320	94.02%
		45	2,000,000	100%

عدد الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى كما في 2024/12/31:

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

أكبر عشر مساهماً كما في 2024/12/31:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة
الشركة العالمية المتحدة للتأمين	فلسطيني	1,880,320	94.02%
صندوق الادخار لموظفي الشركة العالمية المتحدة للتأمين	فلسطيني	53,452	2.67%
سعيد خليل صيام	كندي	22,881	1.14%
بشرى فايز حافظ براهيمه	فلسطيني	8,000	0.40%
جمال نايف حافظ براهيمه	فلسطيني	5,000	0.25%
محمود انيس يوسف سحويل	فلسطيني	4,816	0.24%
تحسين نايف حافظ براهيمه	فلسطيني	2,400	0.12%
نواش نايف حافظ براهيمه	فلسطيني	2,101	0.11%
أحمد جمال نايف براهيمه	فلسطيني	2,000	0.10%
ريم جمال نايف براهيمه	فلسطيني	1,957	0.10%
		1,982,927	99.15%

حجم التداول على سهم الشركة في بورصة فلسطين خلال العام 2024 :

البيان	2024
عدد الأسهم المتداولة	سهم 1,165
قيمة الأسهم المتداولة	5,825 دولار أمريكي
عدد العقود المنفذة	1 عقد
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 مليون
القيمة السوقية للأسهم	10,000,000 دولار أمريكي

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 2024/12/31.

المدقق الخارجي المستقل وأتعابه

تم انتخاب السادة طلال ابو غزالة وشركاه لتدقيق حسابات الشركة عن عام 2024 وفيما يلي أتعابهم السنوية عن أعمال التدقيق والاستشارات الضريبية الخاصة بالشركة:

البيان	اسم المدقق	2024	2023
شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة	السادة/ مجموعة طلال ابو غزالة	8,500	1,500
المجموع		8,500	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 2024، 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.

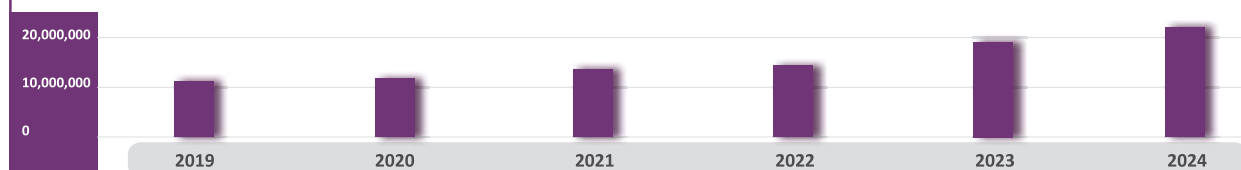
الإجراءات القانونية والقضايا

لا يوجد أي إجراءات قانونية أو قضايا مقامة على الشركة.

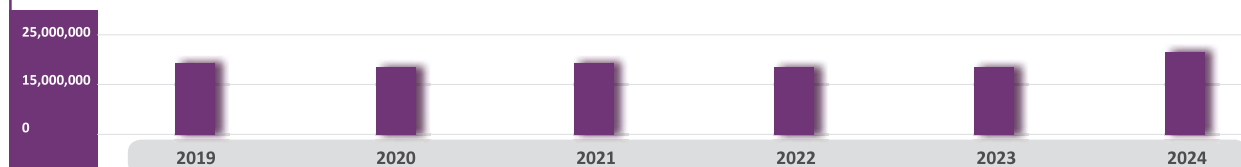
المؤشرات المالية:

البيان	2019	2020	2021	2022	2023	2024
الاستثمارات العقارية	11,398,317	11,431,397	13,789,611	13,887,056	19,741,131	21,058,595
موجودات الشركة	20,986,770	20,470,703	21,187,456	21,034,318	21,036,754	22,256,020
الاحتياطي الاجباري والاختياري	1,104,288	1,116,608	1,216,840	1,223,668	1,237,716	1,434,880
صافي أرباح الشركة	1,494,786	61,598	501,159	34,145	70,238	985,815
الأرباح المتراكمة	4,419,096	4,468,373	4,869,300	4,896,617	4,952,807	5,613,987

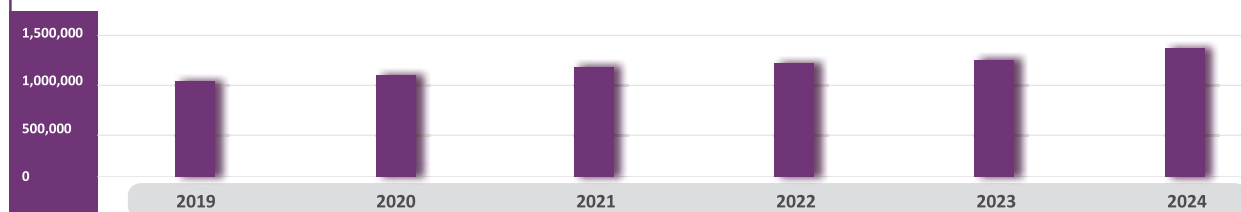
الاستثمارات العقارية



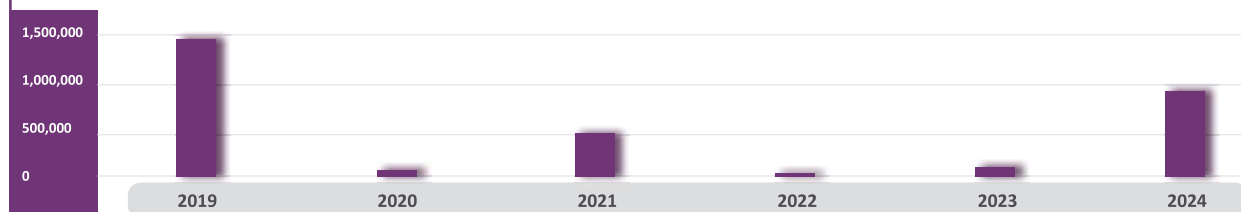
موجودات الشركة



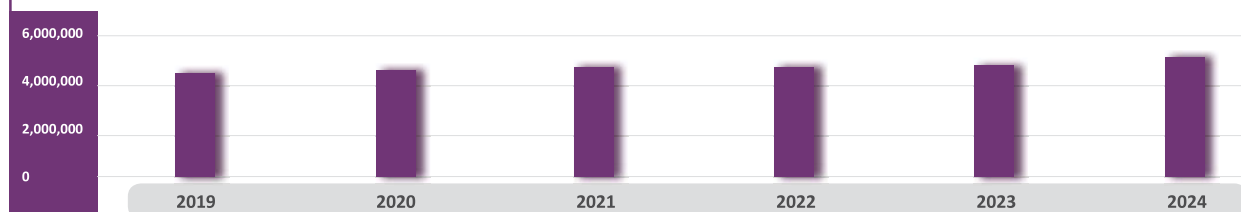
الاحتياطي الاجباري والاختياري للشركة



صافي ارباح الشركة



الأرباح المتراكمة



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

تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024

طلال أبو غزاله وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



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

الفهرس

19	 تقرير مدقق الحسابات المستقل
22	 قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2024 - قائمة (أ)
23	 قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 - قائمة (ب)
24	 قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 - قائمة (ج)
25	 قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 قائمة "د"
26	 قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 - قائمة "هـ"
27	 إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة المبينة في الصفحات من رقم (4) إلى رقم (21) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2024، 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 للإستثمار العقاري والتجارة - شركة مساهمة عامة كما في 31 كانون الأول 2024 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 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.

فقرة توكيدية

- حيث أن شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة هي إحدى الشركات التابعة للشركة العالمية المتحدة للتأمين والمملوكة بنسبة 94.6% لها، فإن الرصيد الجاري الدائن للشركة الأم بمبلغ 11,279,029 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024 (مبلغ 11,060,495 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2023) حسب الإيضاح رقم 15 والمصنف ضمن المطلوبات المتداولة يشير إلى اعتماد الشركة التابعة على الشركة الأم في مواجهة الالتزامات النقدية، الأمر الذي أدى إلى ظهور المطلوبات المتداولة بشكل أكبر من الموجودات المتداولة.
- يتضمن حساب الذمم المدينة ما قيمته 158,491 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024 و 2023 تمثل ذمم مطلوبة من أفراد ذات علاقة والمفصح عنها في الإيضاح رقم 15 بالإضافة لرصيد مدور من سنوات سابقة بقيمة 17,425 دولار أمريكي يمثل مستحقات إيجار سنوات سابقة لم يتم تسويتها حتى تاريخ القوائم المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024، إرتأت إدارة الشركة عدم التخصيص للمبالغ المذكور نظراً لاحتمالية تحصيلها العالية على الرغم من تقادمها حيث أن معظمها يعود لذوي العلاقة، بحسب تقديرات إدارة الشركة فإنه لا يوجد مؤشرات لوجود مخاطر كبيرة في تحصيل هذه المستحقات.

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
الاستثمارات العقارية	
كما هو موضح في الإيضاح رقم (7) حول القوائم المالية، فإن مبلغ 21,058,595 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2024 (مبلغ 19,741,131 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2023) 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.	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.
أن هذه الاستثمارات تشكل ما نسبته 94.6% من إجمالي الموجودات للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 ونسبة 93.8% للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023.	ونحن متفقون مع الإدارة بشأن تقدير الاستثمارات العقارية (أراضي ومباني)، بالقيمة العادلة وبشأن الإفصاحات ذات العلاقة والتي كانت كافية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
قامت الشركة بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2024 ونتج عن ذلك أرباح تقييم تم استدراكها في بيان الدخل بقيمة 1,091,935 دولار امريكي بالإضافة الى أرباح تقييم تم تسجيلها ضمن الدخل الشامل الآخر بقيمة 281,641 دولار أمريكي.	

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 لتمكنها من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة 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 الجوهري عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهريّة 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 كمدقي 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 كمدقي 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 مسؤولون عن الإدارة والإشراف والأداء لتدقيق المجموعة. ونبقى نحن الوحيدون المسؤولون 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 أبوغزالة وشركاه الدولية
رخصة رقم 2022/201
جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله - فلسطين
4 آذار 2025

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2024 - قائمة (أ)

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	إيضاح	الموجودات
دولار أمريكي	دولار أمريكي		<u>موجودات متداولة</u>
31,111	5	4	نقد وما في حكمه
196,916	238,916		ذمم مدينة
506,226	427,688	5	أرصدة مدينة أخرى
734,253	666,609		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>موجودات غير متداولة</u>
554,295	523,582	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
19,741,131	21,058,595	7	استثمارات عقارية
7,075	7,234	8	ممتلكات ومعدات بالصافي
20,302,501	21,589,411		مجموع موجودات غير متداولة
21,036,754	22,256,020		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>مطلوبات متداولة</u>
11,060,495	11,279,029	15	مستحق الى الشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الام)
208,346	99,806	9	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
11,268,841	11,378,835		مجموع المطلوبات المتداولة
11,268,841	11,378,835		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
2,000,000	2,000,000	1	رأس المال
1,577,390	1,828,318	10	إحتياطي القيمة العادلة
618,858	717,440	11	الاحتياطي الاجباري
618,858	717,440	12	الاحتياطي الاختياري
4,952,807	5,613,987		الأرباح المتراكمة - قائمة د
9,767,913	10,877,185		مجموع حقوق الملكية
21,036,754	22,256,020		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 2024 - قائمة (ب)

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
			<u>الإيرادات</u>
329,165	329,165		إيرادات الإيجارات
--	1,091,935	7	أرباح تقييم أراضي عقارية
24,311	15,802		أرباح توزيعات الأسهم
15,080	14,526		إيرادات أخرى
368,556	1,451,428		مجموع الإيرادات
			<u>المصاريف</u>
(194,383)	(252,709)	13	مصاريف إدارية وعمومية
(1,115)	(1,380)	8	استهلاكات ممتلكات ومعدات
--	(130,722)	7	مخصص تدني استثمارات عقارية
--	(12,426)		فروقات العملة الأجنبية
(122)	(85)		فوائد وعمولات بنكية
(195,620)	(397,322)		مجموع المصاريف
172,936	1,054,106		صافي ربح السنة قبل ضريبة الاملاك
(26,378)	(36,806)		ضريبة الاملاك
146,558	1,017,300		صافي ربح السنة قبل ضريبة الدخل
(4,975)	--	ج-5	ضريبة الدخل للسنة
(71,345)	(31,485)	5	ضريبة الدخل للسنوات السابقة
70,238	985,815		صافي ربح السنة بعد الضريبة والاملاك
0.0351	0.493	14	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 المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 - قائمة (ج)

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	إيضاح	
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
70,238	985,815		صافي ربح السنة بعد الضريبة - قائمة ب
			<u>بنود الدخل الشامل</u>
			(خسائر) إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(26,743)	(30,713)	6-ج	الدخل الشامل الآخر
--	281,641	7-ج	أرباح إعادة تقييم مباني من خلال الدخل الشامل الآخر
43,495	1,236,743		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

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

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة
قائمة التغير في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 قائمة "د"

المجموع	أرباح مترجمة	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الاجباري	رأس المال
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
9,767,913	4,952,807	1,577,390	618,858	618,858	2,000,000
985,815	985,815	--	--	--	--
(127,471)	(127,471)	--	--	--	--
(30,713)	--	(30,713)	--	--	--
281,641	--	281,641	--	--	--
--	(98,582)	--	--	98,582	--
--	(98,582)	--	98,582	--	--
10,877,185	5,613,987	1,828,318	717,440	717,440	2,000,000
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

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

31 كانون الأول 2024
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2024
صافي الربح للسنة
مخصص تقديرات عقارية عن سنوات
سابقة - ارباح 7 دب
التغير في احتياطي القيمة العادلة - ارباح 10
أرباح إعادة تقييم مباني عقارية
المحول الى الاحتياطي الاجباري
المحول الى الاحتياطي الاختياري
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2024

31 كانون الأول 2023
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023
صافي الربح للسنة
التغير في احتياطي القيمة العادلة
المحول الى الاحتياطي الاجباري
المحول الى الاحتياطي الاختياري
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023

شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة
شركة مساهمة عامة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 - قائمة "هـ"

31 كانون الأول 2023 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2024 دولار أمريكي	ايضاح	
172,936	1,054,106		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			صافي ربح السنة قبل الضريبة - قائمة ب
			تعديلات
1,115	1,380	8	استهلاكات ممتلكات ومعدات
--	258,193	(7-ب)	مخصص تدني استثمارات عقارية
--	(1,091,935)	(7-ب)	أرباح تقييم أراضي عقارية
--	(127,471)	(7-ب)	تعديلات استهلاكات سنوات سابقة
174,051	94,273		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية قبل التغير في</u>
			<u>الموجودات والمطلوبات</u>
(13,753)	(42,000)		(الزيادة) في مدينون مختلفون
5,044	78,538		النقص في أرصدة مدينة أخرى
(154,510)	218,534		الزيادة (النقص) في مستحق الى الشركة العالمية للتأمين
113,451	(108,540)		(الشركة الأم)
(26,378)	(36,806)		(النقص) الزيادة في مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(71,345)	(31,485)	(5-ب)	ضريبة أملاك مدفوعة
26,560	172,514		ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
			<u>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</u>
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(2,673)	(1,539)	8	(شراء) ممتلكات ومعدات
(40,900)	(202,081)	(7-ب)	التغير في استثمارات عقارية
(43,573)	(203,620)		<u>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</u>
(17,013)	(31,106)		<u>صافي (النقص) في النقد وما في حكمه</u>
48,124	31,111		النقد وما في حكمه في بداية السنة
31,111	5	4	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 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

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.
- ج. تم إدراج أسهم شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة في سوق فلسطين للأوراق المالية بتاريخ 21 أيلول 2023.
- د. تعتبر شركة أملاك للاستثمار 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 94.02% من رأس مال شركة أملاك للاستثمار العقاري والتجارة.
- هـ. من أهم غايات الشركة:
- الاتجار بالعقارات والاستثمارات بكافة أنواعها.
 - أن تشتري وتستأجر وتستبدل وتؤجر وتمتلك وتفتني لغايات الشركة أراضٍ 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، وإن تقوم بأية أمور أو أعمال أخرى تكون أو قد تعتبر ضرورية لتنفيذ الغايات المذكورة أعلاه.
- و. إن المركز الرئيسي للشركة في مدينة رام الله والبيرة، ويحق للشركة فتح فروع لها داخل الأراضي الفلسطينية وخارجها.
- ز. تم اعتماد القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 25 آذار 2025.

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 للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 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:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) - عقود الإيجار.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع- المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	1 يناير 2024.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالترميزات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. التصنيف لا يتأثر بتوقعات المنشأة أو الاحداث التي تظهر بعد تاريخ التقرير المالي.	1 يناير 2024 (تأجل من 1 يناير 2022).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7). المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7).	التعديل يتطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	1 يناير 2024.

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد :

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

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21)	عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية في الوضع الاعتيادي.	1 يناير 2025
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) و (9).	تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.	1 يناير 2026.
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (18).	العرض والافصاح للقوائم المالية الذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1).	1 يناير 2027
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (19).	الإفصاح عن الشركات التابعة التي لا يوجد لها مسائل عامة.	1 يناير 2027.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (10) ومعيار 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 بالاستدامة ، والمعيار الدولي للتقرير المالي (S2)- الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	معلومات مالية متعلقة بالاستدامة والمناخ	1 يناير 2024 (يعتمد التطبيق على تبني السلطات التنظيمية للمعيارين) ولم يصدر من الجهات التنظيمية تعليمات تتعلق بتبني المعيارين.

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 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. 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 2023		31 كانون الأول 2024	
دولار أمريكي		دولار أمريكي	
0.278		0.274	الشيقل الإسرائيلي
1.408		1.409	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 إثبات 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:

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

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 بنود 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 بنود الدخل الشامل التي تم خلالها السحب أو الاستبعاد. في حال كانت هذه الاستثمارات مقيمة سابقاً كأصول تشغيلية فإنه يسمح بتنزيل الخسارة من التقييم السابق في الدخل الشامل ومن ثم يتم فيد الفرق في حال كانت الخسارة أكبر من أرباح التقييم السابقة مباشرة ضمن قائمة الدخل للسنة. عند إجراء التحويلات إلى الاستثمارات العقارية يكون 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 تبقى على استخدام القيمة العادلة بتاريخ التغيير إلى استثمارات عقارية ويكون التغيير في القيمة العادلة في الفترة اللاحقة للتحويل باستخدام الدخل الشامل.

يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بحسب سعر السوق بناءً على متوسط السعر لتقارير ثلاث مخمين معتمدين، وقيد الفرق في القيمة السوقية عن القيمة الدفترية في حساب أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية ضمن بنود 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 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 المقدرة 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 المقدرة 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 الى 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 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 مشنقة 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.

الذئني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بالاعتراف 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 الاعتراف 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 الإئتمان 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.

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 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 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 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 وأن 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 تقرر إدارة الشركة 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 في البيانات المالية للشركة.

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 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 بالاطراف 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 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 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:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024
دولار أمريكي	دولار أمريكي
5,069	5
26,042	--
31,111	5

حسابات جارية لدى البنوك – دولار أمريكي
حسابات جارية لدى البنوك – شيكل
الرصيد في نهاية السنة

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

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024
دولار أمريكي	دولار أمريكي
448,782	412,616
50,942	4,232
6,502	10,840
506,226	427,688

ضريبة قيمة مضافة مستردة
مصاريف مدفوعة مقدما
سلفيات وتسويات ضريبة الدخل – (ب)
الرصيد في نهاية السنة

ب. كانت الحركة على حساب سلفيات وتسويات ضريبة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 و 31 كانون الأول 2023 كما يلي:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024
دولار أمريكي	دولار أمريكي
318	6,502
(4,975)	--
10,440	10,840
(71,345)	--
71,345	--
--	25,034
--	(31,485)
719	(51)
6,502	10,840

الرصيد بداية السنة
التخصيص للسنة
سلفيات ضريبة مدفوعة مقدما
تسويات ضريبة الدخل عن سنة 2020 وسنة 2021
دفعات ضريبة الدخل عن سنة 2020 وسنة 2021
دفعات ضريبة الدخل عن سنة 2022 وسنة 2023
تسويات ضريبة الدخل عن سنة 2022 وسنة 2023
فرق عملة
الرصيد في نهاية السنة

ج. لقد كان احتساب مصروف ضريبة الدخل للسنوات 2023 و 2024 كما يلي:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024
دولار أمريكي	دولار أمريكي
146,558	1,017,300
(24,311)	(15,802)
15,721	22,083
--	(1,091,935)
137,968	(68,354)
15%	15%
20,695	--
(15,721)	(22,083)
4,975	--

الربح المعلن قبل الضريبة
ينزل: أرباح المساهمات
يعاد : 60% من ضريبة الاملاك
ينزل: أرباح إعادة التقييم غير الفعلية
(الخسارة) الربح المعدلة لأغراض الضريبة
نسبة ضريبة الدخل عن السنة
الناتج
ينزل : ضريبة أملاك مدفوعة
صافي مصروف الضريبة المحتسب للسنة

قامت الشركة بالحصول على مخالصة ضريبة نهائية عن أربعة سنوات من 2020 حتى نهاية سنة 2023 وتم دفع مستحقات الضريبة المقررة لدائرة ضريبة الدخل ، كما قامت الشركة خلال سنة 2024 بدفع سلفية لضريبة الدخل بقيمة 40,000 شيقل وهو ما يعادل مبلغ 10,840 دولار أمريكي بتاريخ الدفع عن السنة الحالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024. لم تقم الشركة بالتخصيص لضريبة مقابل أرباح السنة بسبب تقديراتها بعدم وجود ضرائب قد تستحق الدفع بناء على نتائج السنة الحالية عن احتساب الربح المعدل لأغراض الضريبة.

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

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
523,582	554,295
523,582	554,295

الشركة العالمية المتحدة للتأمين

الرصيد في نهاية السنة

ب. بلغ التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية كخسائر مبلغ (30,713) دولار أمريكي في 31 كانون الأول 2024 ومبلغ بقيمة (26,743) دولار أمريكي للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 تم عرضها في بنود الدخل الشامل الأخرى ضمن قائمة التغير في حقوق الملكية.

7- استثمارات عقارية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
11,625,994	10,283,418
9,432,601	9,457,713
21,058,595	19,741,131

أراضي

مباني

الرصيد في نهاية السنة

ب. فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2024 و 31 كانون أول 2023:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2023
دولار أمريكي	دولار أمريكي
19,741,131	13,887,056
--	1,088,029
--	4,725,146
1,091,935	--
281,641	--
202,081	40,900
(130,722)	--
(127,471)	--
21,058,595	19,741,131

رصيد أول السنة

أراضي محولة من الموجودات الثابتة (إيضاح 8)

مباني محولة من الموجودات الثابتة (إيضاح 8)

أرباح إعادة تقييم الأراضي العقارية من خلال قائمة الدخل

أرباح إعادة تقييم المباني العقارية من خلال الدخل الشامل

شراء أراضي/إضافات أخرى

مخصص تدني استثمارات عقارية خلال السنة

مخصص تدني استثمارات عقارية عن سنوات سابقة

الرصيد في نهاية السنة

ج. تم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2024 وفقاً لسعر السوق استناداً إلى متوسط التقييمات المقدمة من ثلاث مخمنين معتمدين من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. وأسفر التقييم عن فرق في القيمة السوقية مقارنة بالقيمة الدفترية بمبلغ 1,373,576 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة بتصنيف مبلغ 1,091,935 دولار ضمن حساب أرباح إعادة تقييم الأراضي في قائمة الدخل.

د. 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 الى حساب الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بناء على قرار إدارة الشركة في ضوء استخدام هذه الأصول كأصول مؤجرة للغير ولا تستخدم لإدارة عمليات شركة أملاك للإستثمار العقاري والتجارة.

هـ. إن تفاصيل الاستثمارات العقارية والتسلسل للقيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2024 كما يلي:

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	القيمة العادلة كما في 31 كانون الأول 2024
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
--	21,058,595	--	21,058,595

استثمارات عقارية

8- ممتلكات ومعدات

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2024	الأثاث والمفروشات	أجهزة حاسوب	سيارات	المجموع
التكلفة	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الرصيد في بداية السنة	47,420	7,708	60,000	115,128
إضافات خلال السنة	1,539	--	--	1,539
الرصيد في نهاية السنة	48,959	7,708	60,000	116,667
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد في بداية السنة	40,871	7,182	60,000	108,053
استهلاكات المحول الى الاستثمارات العقارية	1,276	104	--	1,380
الرصيد في نهاية السنة	--	--	--	--
صافي القيمة الدفترية	42,147	7,286	60,000	109,433
	6,812	422	--	7,234

31 كانون الأول 2023	أراضي	مباني	الأثاث والمفروشات	أجهزة حاسوب	سيارات	المجموع
التكلفة	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الرصيد كما في بداية السنة	1,088,029	5,210,279	44,747	7,708	60,000	6,410,763
إضافات خلال السنة	--	--	2,673	--	--	2,673
المحول الى الاستثمارات العقارية (*)	(1,088,029)	(5,210,279)	--	--	--	(6,298,308)
الرصيد كما في نهاية السنة	--	--	47,420	7,708	60,000	115,128
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في بداية السنة	--	485,133	39,860	7,078	60,000	592,071
استهلاكات المحول الى الاستثمارات العقارية (*)	--	--	1,011	104	--	1,115
الرصيد كما في نهاية السنة	--	(485,133)	--	--	--	(485,133)
صافي القيمة الدفترية	--	--	40,871	7,182	60,000	108,053
	--	--	6,549	526	--	7,075

(*) قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بتحويل ما قيمته 1,088,029 دولار أمريكي من حساب الأراضي ومبلغ 4,725,146 دولار أمريكي بصافي القيمة الدفترية للمباني على التوالي في الممتلكات والمعدات الى حساب الاستثمارات العقارية بناءا 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 2023	31 كانون الأول 2024	
دولار امريكي	دولار امريكي	
99,798	88,766	إيجارات مقبوضة مقدماً
9,000	10,000	مصاريف مستحقة
2,248	1,040	مخصص ضريبة رواتب غير مدفوعة
97,300	--	أمانات للغير (*)
208,346	99,806	الرصيد في نهاية السنة

(*) : يمثل مبلغ أمانات للغير شبكات تخص الشركة العالمية للتأمين وقد تم تحويل أرصدها الى الشركة الام خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 وكانت تمثل صفقة شراء أراضي للشركة الام.

10- احتياطي القيمة العادلة

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	
دولار امريكي	دولار امريكي	
379,830	349,117	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
1,197,560	1,479,201	احتياطي القيمة العادلة للمباني والاراضي
1,577,390	1,828,318	الرصيد في نهاية السنة

11- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 المعمول به في فلسطين، يتم اقتطاع 10% من الأرباح السنوية لحساب الاحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الاحتياطي المتجمع ما يعادل ربع رأس المال، كما لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين.

12- احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة لا تتجاوز 20% من صافي الأرباح السنوية. يستخدم الاحتياطي الاختياري للأغراض التي يقرها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

13- مصاريف إدارية وعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	
دولار امريكي	دولار امريكي	
104,932	135,864	الرواتب والأجور وملحقاتها - ب
16,417	13,483	ماء وكهرباء
30,321	35,600	صيانة وتصليلات
10,603	10,806	نظافة ومسنلزمات
475	7,350	مصاريف تأمين
1,500	12,211	أتعاب مهنية
10,000	10,000	اتعاب اعضاء مجلس الإدارة
20,135	27,395	أخرى متفرقة
194,383	252,709	المجموع

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

14- 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 2023	31 كانون الأول 2024	ربح السنة
دولار امريكي	دولار امريكي	المتوسط المرجح للأسهم المتداولة خلال السنة
70,238	985,815	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
2,000,000	2,000,000	
0.0351	0.493	

15- 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 2023	31 كانون الأول 2024	مستحق إلى الشركة العالمية المتحدة للتأمين (الشركة الأم)
دولار امريكي	دولار امريكي	مدينون مختلفون
(11,060,495)	(11,279,029)	إيجارات مقبوضة مقدماً
158,491	158,491	
99,798	88,761	

كما تتضمن قائمة الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

31 كانون الأول 2023	31 كانون الأول 2024	إيرادات الإيجارات
دولار امريكي	دولار امريكي	رواتب الإدارة التنفيذية العليا
129,310	129,310	
94,800	129,600	

16- إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان استمرارية الشركة وتعظيم العائد للمساهمين، هذا ولم تشهد سياسة الشركة في هذا المجال خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 أي تغيير عما كانت عليه خلال السنة السابقة.

17- 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 إلى 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 امكانية 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		مدخلات هامة غير ملموسة	طريقة التقييم والمدخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	31 كانون الاول 2023	31 كانون الاول 2024
الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	دولار امريكي				دولار امريكي	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل						
أسهم شركات مدرجة إيضاح 6						
لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	554,295	523,582	المجموع
				554.295	523.582	

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 وتنتج 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 الاستثمارات

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 الاستثمارات 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 بناءً 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.

