

شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة



التقرير السنوي 2016

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016



شركة المستثمرون العرب م.ع.م

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016

المقدم للهيئة العامة في اجتماعها العادي

2017/07/17

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية، القدس

مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور «محمد علي» مصطفى العلمي

نائب الرئيس

شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة ممثلة بالسيد سليم بكر هاشم

الأعضاء

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عمر مصطفى العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد مصطفى «محمد علي» العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد موسى «محمد علي» العلمي

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد أيوب يعقوب رباح

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عدنان عبد اللطيف

الدكتور عيسى مصطفى العلمي

الدكتور بسام سالم حنانيا

الدكتور غازي حنا حنانيا

شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد جوزيف نسناس

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

اجتماع الهيئة العامة العادي

في 2017/07/17

جدول الأعمال:

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2016 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2016.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2016 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2016.
5. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2017.
6. أية مواضيع أخرى ضمن صلاحيات الهيئة العامة في اجتماعاتها العادية، على أن يكون إدراج هذه المواضيع بموافقة عدد من المساهمين يمثلون مالا يقل عن 10% من أسهم الشركة.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

اجتماع الهيئة العامة الغير عادي

في 2017/07/17

جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة الغير عادي

اضافة البندين «19» و «20» في المادة الثالثة «3» من النظام الداخلي لشركة المستثمرون العرب م.ع.م ليصبح كالتالي :

البند رقم «19»- بيع وشراء الأموال الغير منقولة واجراء معاملات القسمة و/أو الافراز و/أو التجزئة في أي قطعة أرض تمتلكها الشركة واتمام ذلك أمام دوائر التسجيل الرسمية المختصة حسب الأصول.

البند رقم «20»- يحق للشركة أن تكفل الغير سواء كان الغير شخصا طبيعيا او اعتباريا امام البنوك ومؤسسات الاقراض والمؤسسات المالية والمصرفية ودوائر تسجيل الأراضي ولدى أي دائرة رسمية أو بلدية عاملة في فلسطين ضمن الحدود والقيود التي يسمح بها نظام الشركة وقانون الشركات.

بسم الله الرحمن الرحيم

شركة المستثمرون العرب

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2016

حضرات المساهمين الكرام،

يسعدنا الترحيب بكم في إجتماع الهيئة العامة العادي لشركتكم لمناقشة البيانات المالية للعام المالي 2016 والمواضيع الأخرى المدرجة على جدول أعمال الاجتماع وإتخاذ ما ترونه مناسباً من قرارات بشأنها.

إستثمارات الشركة:

المجال العقاري :

بلغت إيرادات الشركة من عقارتها المؤجرة في مدينة رام الله نحو 175000 دينار أما مصاريف العقارات فقد بلغت نحو 49500 دينار ، كما بلغ الأيراد المتحصل من ايجار موقف السيارات نحو 12000 دينار .

أما في مجال الأسهم:

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2016 .

الشركة	القيمة الاسمية للسهم	المسدد	عدد الأسهم في 2015	عدد الأسهم في 2016
شركة سجاير القدس م.ع.م	دينار	100%	1,120,551	1,120,651
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار	دينار	100%	630,000	630,000
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية	دينار	100%	204,091	204,091
شركة أزهار للتطوير العقاري	شيك	100%	38,000	38,000
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	دينار	100%	1,000	1,000
بنك فلسطين	دولار	100%	212	244
شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات	دينار	100%	49,000	88,000

شركة أزهار للتطوير العقاري

تملك شركتكم ما نسبته 38% من رأس مال الشركة البالغ 100000 شيكل مدفوعة بالكامل وهي شركة مساهمة خصوصية مسجلة في القدس وتملك قطعة أرض مساحتها 15 دونم في منطقة القدس تنوي الشركة إقامة مشروع اسكان يتكون من 152 شقة.

آخر التطورات في موضوع الحصول على الرخصة من بلدية القدس حيث تمكنت الشركة من الحصول على الموافقة من اللجنة اللوائية للبلدية على خط البناء ل 152 شقة.

والشركة الآن بانتظار الرد من البلدية حول قيمة ضريبة التحسين.

شركة ريفت فالي

ريفت فالي هي شركة مساهمة خاصة رأس مالها 2,000,000 دينار موزعة على 2,000,000 سهم وتملك شركتكم فيها 630,000 سهم وان شركة ريفت فالي تملك قطعة أرض مساحتها 353 دونم في منطقة العوجا في أريحا.

قامت الشركة بإصدار كوشان طابو للأرض وقامت بتقسيم الأرض الى 47 قطعة تتراوح كل قطعة ما بين 5 الى 8 دونم وكل قطعة لديها كوشان طابو خاص بها وتنوي الشركة عرض القطع للبيع حيث أن سعر الدونم يتراوح حالياً ما بين 20,000 دينار الى 25,000 دينار للدونم الواحد علماً بأن تكلفة الدونم الواحد كانت بحدود 7000 دينار.

وتنوي الشركة العمل على تطوير الأرض وتسييجها وزراعة ما نسبته 40% من الأرض بأشجار النخيل وقد تم من أجل هذه الغاية استئجار بئر مياه لمدة 5 سنوات.

شركة اكسس للاتصالات

هي شركة خاصة تأسست في منتصف العام 2015 تألف رأسمالها في البداية من 100,000 دينار موزعة على 100,000 سهم وقد تم زيادة رأس المال في العام 2016 ليصبح 220,000 دينار وتملك شركتكم ما نسبته 40% أي م مجموعه 88,000 سهم.

يتعلق مجال عمل هذه الشركة في بيع وصيانة أجهزة الهاتف الخليوي من ماركة HTC بالإضافة الى جهاز LENOVO الذي تم الحصول على وكالته حديثاً ومن المتوقع الحصول على وكالة جهاز موتورولا خلال العام 2017.

وضع الشركة المالي في نمو مستمر حيث تمكنت الشركة من تحويل خسارتها في 2015 نتيجة مصاريف التأسيس من 210,000 شيكل الى ربح مقداره 8000 شيكل في نهاية 2016 وقد ارتفعت إجمالي مبيعات الشركة في العام 2016 الى نحو 7,250,000 شيكل بعد أن كانت في نهاية 2015 3,300,000 شيكل ومن المتوقع أن تزداد المبيعات في العام 2017 سيما بعد الحصول على وكالة جهاز موتورولا.

أسهم الشركة في بورصة فلسطين:

بلغ حجم تداول الأسهم في بورصة فلسطين على النحو التالي.

السنوات	الأسهم المتداولة	القيمة بالدينار	عدد الصفقات	أدنى سعر	أعلى سعر	سعر الإغلاق
2015	8550	7680	8	0.88	0.92	0.90
2016	85507	69899	3	0.81	0.86	0.81

الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر :

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2016 المدقق من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2016 بأن صافي الأرباح للسنة المالية 2016 بلغ 57,150 دينار مقارنة مع صافي خسارة بلغت 240,412 دينار.

أما بالنسبة للموجودات فقد ارتفعت الى 10,344,370 دينار مقارنة مع 10,333,392 دينار ، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد ارتفعت الى 10,139,496 دينار مقارنة مع 10,116,23 دينار للعام 2015.

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة هيئتك الموقرة بما يلي :

- الموافقة على تقرير مجلس الادارة للعام المالي 2016.
- الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2016.
- ابراء ذمة مجلس الادارة عن العام المالي 2016.

وفي الختام لا يسعنا الا أن نتقدم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة وموظفيها راجين أن نلتاقم العام المقبل بمستقبل أفضل لكم وللشركة.

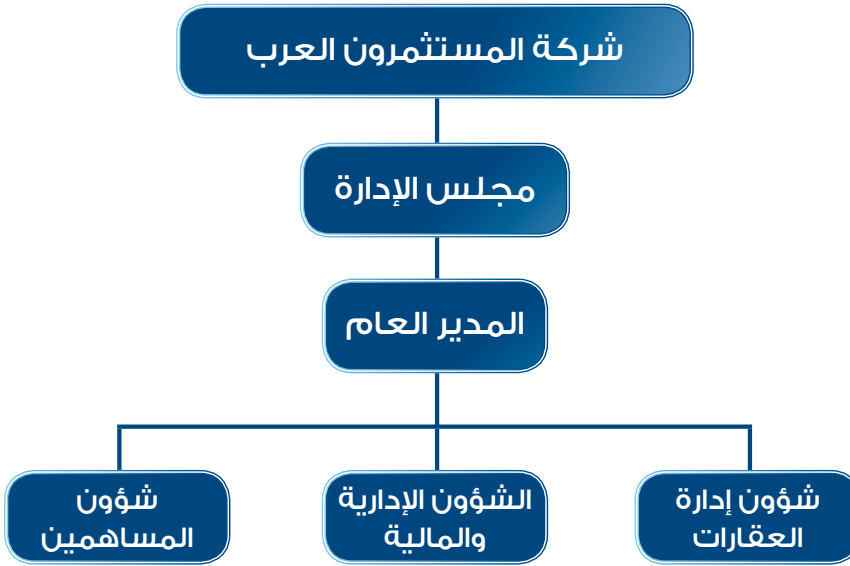
د. «محمد علي» مصطفى العلمي

العزيزية - القدس

رئيس مجلس الإدارة

2017/3/25

الهيكل التنظيمي للشركة



الإدارة التنفيذية

المدير العام

نائب المدير العام / المدير المالي
مسؤول شؤون المساهمين

عمر مصطفى العلمي

إياد مروان عبده

إياد مروان عبده

المدقق القانوني

المستشار القانوني

معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون

الأستاذ مورييس زيادة

طبيعة أعمال الشركة

إن طبيعة أعمال الشركة تتمثل في الاستثمار في قطاع الأراضي والعقارات بالبيع والشراء والتأجير وكذلك الاستثمار في أسهم العديد من الشركات المساهمة الخاصة منها والعامة والمساهمة في أية مشاريع صناعية أو سياحية أو عقارية واستثمار الأموال الفائضة عن حاجتها بطريق الإقراض أو بأي طريقة استثمارية أخرى مقابل تحقيق أرباح.

كبار مساهمي الشركة

أكبر عشرة مساهمين	عدد الأسهم
شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة	7,084,277
شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة	250,000
شركة القدومي للتجارة والصناعة المساهمة الخصوصية المحدودة	100,000
بسام سالم حنانيا	94,000
شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة	91,150
"محمد علي" مصطفى العلمي	90,485
عيسى مصطفى العلمي	90,390
عمر مصطفى العلمي	89,390
غازي حنا حنانيا	80,660
جورجيت سمعان يوسف حنانيا	77,400

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة والحليفة

اسم الشركة	عدد الأسهم في الشركة
شركة سجائر القدس م.ع.م. (5 مقاعد)	7,084,277
شركة يوناتيد للتجارة الدولية المساهمة الخصوصية المحدودة	لا يوجد
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية المساهمة العامة المحدودة	لا يوجد
شركة أزهار للتطوير العقاري / القدس	لا يوجد
شركة ريفت فالي	لا يوجد
شركة اكسس للاتصالات	لا يوجد

الأسهم المملوكة من قبل الشركة في الشركات التابعة والشقيقة

اسم الشركة	رأس مال الشركة	العملة	عدد الأسهم التي تملكها الشركة بالشركة التابعة
شركة سجائر القدس م.ع.م.	10,000,000	JD	1,120,651
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م.	1,000,000	JD	204,091
شركة أزهار للتطوير العقاري م.خ.	100,000	NIS	38,000
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار م.خ.م.	2,000,000	JD	630,000
شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات	220,000	JD	88,000

نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة الملكية
"محمد علي" مصطفى العلمي	الرئيس	90,485	0.95 %
شركة القدس للاستثمار م.خ.م	نائب الرئيس	91,150	0.96 %
شركة سجائر القدس م.ع.م (5 مقاعد)	عضو مجلس	7,084,277	74.94%
بسام سالم حنانيا	عضو مجلس	94,000	0.99 %
غازي حنا حنانيا	عضو مجلس	80,660	0.85 %
عيسى مصطفى العلمي	عضو مجلس	90,390	0.95 %
شركة بنك القاهرة عمان م.ع.م	عضو مجلس	250,000	2.64 %

ملكية أسهم أقارب أعضاء مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة	اسم الزوجة	رقم الهوية	الأولاد القاصرين	رقم الهوية	عدد الأسهم
د. "محمد علي" مصطفى العلمي	نجوى رفعت بكر العلمي	081017444	لا يوجد	لا يوجد	100
د. عيسى مصطفى العلمي	VERONICA ALAMI	UK521280605	لا يوجد	لا يوجد	-
د. غازي حنا حنانيا	سلوى حنانيا	937970648	لا يوجد	لا يوجد	-
د. بسام سالم حنانيا	سمر حنانيا	960403541	سامي بسام حنانيا	402410559	-
شركة سجائر القدس (5 مقاعد)	-	-	-	-	-
شركة القدس للاستثمار	-	-	-	-	-
شركة بنك القاهرة عمان	-	-	-	-	-

حجم ونشاط تداول اسهم الشركة في السوق المالي خلال العام 2016 بالمقارنة مع 2015

السنة	عدد الصفقات	عدد الاسهم	القيمة بالدينار	أعلى سعر/ دنار	أدنى سعر/ دنار	سعر الإغلاق
2015	8	8550	7680	0.88	0.92	0.92
2016	3	85507	69899	0.81	0.86	0.81

موعد إجتماع الهيئة العامة العادية

تم تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة المستثمرون العرب بتاريخ 2017/07/17.

المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2016 .

آلية توصيل التقرير السنوي الى المساهمين

يتم توصيل التقارير السنوية لحضور إجتماع الهيئة العامة لكافة المساهمين والتي تشتمل على البيانات المالية الختامية وتقرير مجلس الإدارة بواسطة صندوق البريد الخاص بكل مساهم او بواسطة وكلاء الشركة المتواجدين في المناطق كما يتم نشر دعوة للمساهمين في الصحف اليومية قبل أسبوعين من موعد اجتماع الهيئة العامة. كما يمكن الإطلاع على التقرير السنوي والبيانات المالية الختامية من خلال موقع الشركة الإلكتروني www.arabinvestors.ps.

رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية رواتب أو مكافآت أو بدل مصاريف من الشركة .

واجبات مجلس الإدارة تجاه المساهمين

عقد مجلس إدارة الشركة أربعة (4) اجتماعات خلال عام 2016 بحث خلالها تطورات أوضاع الشركة. ويقوم أعضاء المجلس بواجباتهم حسبما ينص عليه القانون والنظام الداخلي للشركة.

ممتلكات الشركة

تمتلك الشركة عقارات في منطقة رام الله وأراضي في منطقة القدس وتمتلك أسهم في عدة شركات مدرجة ضمن التقرير السنوي.

الخطة المستقبلية

سعيًا من الشركة على تحقيق أهدافها فإن الشركة بصدد إعداد خطة شاملة لإعادة هيكلة استثماراتها من أجل توفير سيولة نقدية تمكنها من التركيز على مشروع حيوي ذات طابع انتاجي. كما ستقوم الشركة خلال العام 2017 بعمل مخططات من أجل تطوير مبنى المكاتب التي تتواجد فيه إدارة شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات حيث يتم بناء مبنى بعدة طوابق ويشمل مواقف متعددة للسيارات ومحلات تجارية ومن شأن هذا المشروع عند الانتهاء من انجازه ان يدر دخلاً جيداً للشركة وأرباحاً مجزية.

الوضع التنافسي للشركة

لا يوجد للشركة وضع تنافسي كما يصعب تحديد حصتها من السوق.

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

قامت الشركة بدفع 600 دينار ضمن مسؤوليتها الاجتماعية للسنة المالية 2016.

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

تم تسجيل قضية واحدة مرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 1267 / 2016 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل والتي تتعلق بإزالة الضرر ورفع التعديلات وإعادة الحال لما كان عليه الوضع بالسابق.

عدد المساهمين كما في 2016/12/31	1,261 مساهم
عدد الأسهم المكتتب بها	9,452,328 سهم
المساهمين الذين يمتلكون أكثر من 5%	شركة سجائر القدس م.ع.م.
عدد العاملين في الشركة	3 موظفين.
مجموع الرواتب السنوية للإدارة العليا	33,000 دينار

الفروقات الناتجة عن الافصاح الأولي والنهائي (بالدينار الأردني)

اسم الحساب	الافصاح الأولي شباط 2017	الافصاح النهائي آذار 2017	الفرق
استثمارات في اسهم شركات حليفة / المركز المالي	928,923	915,319	13,604
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل / المركز المالي	785,454	785,384	70
ذمم وأرصدة دائنة/ المركز المالي	152,503	152,577	74
الاحتياطي الاجباري/ المركز المالي	143,194	148,909	5,715
الارباح المتراكمة / المركز المالي	2,293,176	2,273,857	19,319
الربح (الخسارة) للفترة/ قائمة الدخل	70,754	57,150	13,604

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
31 كانون الأول 2016

المحتويات

صفحة	
14	تقرير مدقق الحسابات المستقل
17	بيان المركز المالي
19	بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر
20	بيان التغيرات في حقوق الملكية
21	بيان التدفقات النقدية
43 – 22	إيضاحات حول البيانات المالية



معاية وشركاه
Maayah & CO.
محاسبون قانونيون
Certified Public Accountants

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة / العيزرية - القدس

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة (الشركة)، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2016، وبيانات الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات المتممة للبيانات المالية بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية. في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في 31 كانون أول 2016 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، يرد بيان مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير في الفقرة المتعلقة بمسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية من تقريرنا هذا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمجلس المعايير الأخلاقية الدولية بالاستناد إلى قواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين ودليل المحاسب المهني للقواعد الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية في فلسطين، هذا وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ودليل قواعد السلوك المهني. وفي اعتقادنا أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

مسائل التدقيق الرئيسية

مسائل التدقيق الرئيسية هي تلك المسائل التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تشكيل رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل. هذا ونشير إلى أننا ركزنا على إيرادات الشركة المتأتية من العقارات المؤجرة، حيث حصلنا على كافة عقود الإيجار وتأكدنا من تحميل السنة الإيرادات التي تخصها بناءً على هذه العقود، كما راجعنا احتساب الفوائد على القروض الممنوحة لشركات شقيقة.



مسؤوليات الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفق معايير التقارير المالية الدولية، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ملائمة لتمكّنها من إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء تلك الناشئة عن الاحتيال أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والافصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية الشركة أو وقف العمليات أو عند عدم توفر بديل واقعي غير القيام بذلك. إن الإدارة هي المسؤولة عن الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو عن الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفق معايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري إذا كان موجود. قد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية إما بشكل فردي أو مجمع فيما إذا كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناء على هذه البيانات المالية. وكجزء من عملية التدقيق وفق معايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني في جميع مناحي التدقيق. بالإضافة لذلك فإننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتلائم مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي ذو الصلة بأعمال التدقيق وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي استناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات جوهرية من عدم اليقين ممكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استتجنا وجود عدم يقين جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية، فيتوجب علينا تعديل رأينا.



- إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث والظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

كما نتواصل مع الإدارة فيما يخص الأمور الأخرى بما في ذلك نطاق إجراءات التدقيق المخطط لها وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور الهامة في الرقابة الداخلية التي حددناها خلال تدقيقنا.

كذلك نزود الإدارة ببيان يفيد امتثالنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، كما نتواصل معهم في جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن يكون لها تأثير معقول على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الضمانات ذات الصلة.

من الأمور التي تم التواصل فيها مع الإدارة، نحدد تلك المسائل التي كانت أكثر أهمية عند تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية وبالتالي تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم بوصف هذه المسائل إلا إذا كان هناك قانون أو تعليمات تحول دون الإفصاح العام عن هذه المسألة، أو في حالات نادرة، نقرر عدم إدراج المسألة في تقريرنا نظراً لتوقعاتنا بأن النتائج العكسية لذلك ستفوق فوائد المصلحة العامة من الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية وتتفق مع القوانين النافذة والتعليمات ذات الصلة.

أمور أخرى

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2015 من قبل مدقق حسابات آخر والذي أعطى رأياً غير متحفظ عليها في تقريره المؤرخ في 22 آذار 2016.

رام الله

في 2017/3/29

ع
هيئة سميج معايعة
مدققة حسابات قانونية
* إجازة رقم ١٦٧

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2016		بيان رقم 1	
		2015	2016
		دينار أردني	دينار أردني
		إيضاح	
		الموجودات	
		الموجودات المتداولة	
	نقد في الصندوق ولدى البنوك	4	3270
	ذمم مدينة/ أطراف ذات علاقة	5	286871
	ذمم وأرصدة مدينة أخرى	6	57108
	مجموع الموجودات المتداولة		<u>347249</u>
		الموجودات غير المتداولة	
	الاستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة	7	915319
	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	8	785454
	العقارات الاستثمارية	9	7687494
	قروض لشركات شقيقة	11	<u>608182</u>
	الأثاث والأجهزة	10	672
	مجموع الموجودات غير المتداولة		<u>9997121</u>
	مجموع الموجودات		<u>10344370</u>
			<u>10333392</u>

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

2015	2016		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
57255	152577	12	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
146116	34494	13	مخصص ضريبة الدخل
203371	187071		مجموع المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
13998	17803	14	مخصص تعويض نهاية الخدمة
217369	204874		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
9452328	9452328	15	رأس المال المدفوع
143194	148909	16	الاحتياطي الإجمالي
104000	104000		الاحتياطي الاختياري
(1805921)	(1839598)		احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
2222422	2273857		الأرباح المتراكمة
10116023	10139496		صافي حقوق الملكية
10333392	10344370		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من 1-26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2016			بيان رقم 2
		2016	2015
البيان	إيضاح	دينار أردني	دينار أردني
إيرادات تأجير العقارات		175087	172903
مصاريف العقارات	18	(49507)	(38958)
صافي إيراد العقارات المؤجرة		<u>125580</u>	<u>133945</u>
إيراد موقف السيارات		12221	12939
فوائد قروض		25919	13557
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة		121	-
اجمالي الإيرادات		<u>163841</u>	<u>160441</u>
خسارة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر	17	-	(281242)
حصة الشركة من خسارة الاستثمار في شركة شقيقة		(13604)	-
المصاريف الإدارية والعمومية	19	(93248)	(92009)
فروق العملة		863	-
المصاريف والعمولات البنكية		(702)	-
الربح (الخسارة) للسنة قبل الفروقات الضريبية		<u>57150</u>	<u>(212810)</u>
ضرائب سنوات سابقة		-	(27602)
الربح (الخسارة) للسنة		<u>57150</u>	<u>(240412)</u>
حصة السهم من ربح (خسارة) السنة		<u>0.006</u>	<u>(0.025)</u>
بنود الدخل الشامل الآخر:			
(الربح) الخسارة للسنة		57150	(240412)
بنود سوف يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة			
(الربح) الخسارة للسنة		(33677)	50134
صافي الربح (الخسارة) الشامل للسنة		<u>23473</u>	<u>(190278)</u>
حصة السهم من الربح (الخسارة) الشامل للسنة		<u>0.002</u>	<u>(0.020)</u>

إن الإيضاحات المرفقة من 1-26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2016						بيان رقم 3
رأس المال المدفوع	الاحتياطي الإيجابي	الاحتياطي الاختياري	احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة	الأرباح المدورة	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
<u>9452328</u>	<u>143194</u>	<u>104000</u>	<u>(1856055)</u>	<u>943647</u>	<u>8787114</u>	الرصيد كما في 1 كانون ثاني 2015
-	-	-	-	(240412)	(240412)	الخسارة للسنة- بيان رقم 2
-	-	-	50134	-	50134	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	<u>50134</u>	<u>(240412)</u>	<u>(190278)</u>	إجمالي الخسارة الشاملة
-	-	-	-	1519187	1519187	أرباح غير متحققة من تقييم عقارات استثمارية
<u>9452328</u>	<u>143194</u>	<u>104000</u>	<u>(1805921)</u>	<u>2222422</u>	<u>10116023</u>	الرصيد في 31 كانون أول 2015
-	-	-	-	57150	57150	الربح للسنة- بيان رقم 2
-	-	-	(33677)	-	(33677)	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	<u>(33677)</u>	<u>57150</u>	<u>23473</u>	إجمالي الربح الشامل
-	5715	-	-	(5715)	-	المحول إلى الاحتياطي الإيجابي
<u>9452328</u>	<u>148909</u>	<u>104000</u>	<u>(1839598)</u>	<u>2273857</u>	<u>10139496</u>	الرصيد كما في 31 كانون أول 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1-26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2016		بيان رقم 4
2015	2016	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(240412)	57150	الربح (الخسارة) للسنة
التعديلات لمطابقة الربح (الخسارة)		
210	197	استهلاك الأثاث والأجهزة
4211	3805	مخصص تعويض نهاية الخدمة
281242	-	خسارة بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
-	13604	حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة
45251	74756	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
قبل التغير في رأس المال العامل:		
105721	59269	الذمم المدينة- أطراف ذات علاقة
(11876)	(1798)	الذمم والأرصدة المدينة الأخرى
(6148)	95322	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
132948	227549	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(14127)	-	تعويض نهاية الخدمة المدفوعة
(80041)	(111622)	ضريبة الدخل المدفوعة
38780	115927	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية بعد التعويض والضريبة
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
-	(455)	إضافات الأجهزة
(48990)	(39000)	الاستثمار في شركة حليفة
-	(130)	الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة
216267	-	المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
167277	(39585)	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
(201973)	(93004)	قروض لشركات شقيقة
(201973)	(93004)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
4084	(16662)	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
15848	19932	النقد والنقد المعادل أول السنة
19932	3270	النقد والنقد المعادل آخر السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1-26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

1- عام:

- تأسست شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة في فلسطين بمقتضى قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم 562600494 في 21 نيسان 1994.
- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في الاستثمار في العقارات بهدف التأجير والاستثمار في أسهم الشركات.
- بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة ثلاث موظفين كما في 31 كانون أول 2016 و 2015.
- صادق مجلس إدارة الشركة في جلسته التي عقدت في 2017/3/29 على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2016.

2- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

دخلت مجموعة من معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة المذكورة أدناه حيز التنفيذ في 1 كانون ثاني 2016 والتي لم يكن لها تأثير على المركز المالي للشركة. مع العلم أنه قد يكون هناك تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات المستقبلية:

- التعديلات على معياري التقارير المالية الدولية رقم (10) و (12) ومعياري المحاسبة الدولي رقم (28) المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناء التوحيد.

توضح التعديلات أن الاعفاء من إعداد البيانات المالية الموحدة متاح للمنشأة الأم التي هي شركة تابعة لمنشأة استثمارية، حتى لو كانت المنشأة الاستثمارية تقيس جميع الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة وفق معيار التقارير المالية الدولية رقم (10).

إن التعديلات اللاحقة التي تم عملها على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) توضح أن الاعفاء من تطبيق طريقة حقوق الملكية ينطبق كذلك على مستثمر في شركة زميله أو مشروع مشترك إذا كان هذا المستثمر هو شركة تابعة لمنشأة استثمارية تقيس جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة.

كما توضح التعديلات أن المتطلبات التي تجيز للمنشأة الاستثمارية توحيد الشركات التابعة التي توفر

خدمات ذات الصلة بأنشطة الاستثمار السابقة ينطبق فقط على الشركات التابعة التي لا تعتبر منشأة استثمارية بحد ذاتها.

علاوة على ذلك، توضح التعديلات أن بتطبيق طريقة حقوق الملكية على شركة زميلة أو مشروع مشترك الذي هو منشأة استثمارية، فإن بإمكان المستثمر أن يحتفظ بقياسات القيمة العادلة التي استخدمتها الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مع شركاتها التابعة.

وأخيراً، توضح التعديلات كذلك أن المنشأة الاستثمارية التي تقيس جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة عليها أن توفر جميع الإفصاحات المطلوبة وفق معيار التقارير المالية الدولية رقم (12): إفصاحات الحصص في المنشآت الأخرى.

● التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (11): محاسبة الاستحواذ على الحصص في المشاريع المشتركة.

توفر التعديلات على المعيار الإرشادات لكيفية محاسبة الاستحواذ على حصص في المشاريع المشتركة التي تشكل فيها الأنشطة عملاً على النحو المحدد في معيار التقارير المالية الدولية رقم (3): اندماج الأعمال.

وعلى وجه التحديد، تنص التعديلات على وجوب تطبيق المبادئ ذات الصلة بمحاسبة اندماج الأعمال في معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) وغيرها من المعايير (على سبيل المثال معيار المحاسبة الدولي رقم (12): ضرائب الدخل بشأن الاعتراف بالضرائب المؤجلة في وقت الشراء ومعيار المحاسبة الدولي رقم (36) التدني في قيمة الأصول بشأن تطبيق المعيار على اختبار التدني في قيمة وحدة توليد النقد التي تم توزيع شهرة الاستحواذ عليها في المشاريع المشتركة).

يجب تطبيق نفس المتطلبات في تشكيل مشروع مشترك إذا وفقط إذا ساهمت هذه الأعمال القائمة على مشروع مشترك من قبل أحد الأطراف التي تشارك في المشروع المشترك.

يتطلب من العامل المشترك الإفصاح أيضاً عن المعلومات ذات الصلة التي يطلبها معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) وغيرها من المعايير المتعلقة باندماج الأعمال.

● التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): مبادرة الإفصاح.

جاءت التعديلات كرد على التعليقات بشأن الصعوبات في تطبيق مفهوم النسبية في الممارسة العملية نظراً لأن صياغة بعض المتطلبات في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) فهم منها في بعض الحالات منع استخدام الحكم.

بعض النقاط الرئيسية في التعديلات هي كما يلي:

● يجب على المنشأة أن لا تقلل من القدرة على فهم البيانات المالية عن طريق حجب معلومات جوهرية مع معلومات غير مادية أو من خلال تجميع العناصر المادية التي لديها وظائف أو طبيعة مختلفة.

● لا يتوجب على المنشأة توفير الإفصاحات المطلوبة بموجب معايير التقارير المالية الدولية إذا كانت المعلومات الناتجة عن الإفصاح ليست مادية.

- في الجزء المتعلق بالدخل الشامل الآخر في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، تتطلب التعديلات الإفصاحات المنفصلة بالنسبة للعناصر التالية:
- حصة الدخل الشامل الآخر من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي يتم احتسابها وفق طريقة حقوق الملكية والتي لن يتم بعد ذلك إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.
- وحصة الدخل الشامل الآخر من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي يتم احتسابها وفق طريقة حقوق الملكية والتي سيتم بعد ذلك إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.
- التعديلات على معياري المحاسبة الدولي رقم (16) و (38): توضيح الطرق المقبولة محاسبياً للاستهلاك والاطفاء.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) تحظر على المنشآت استخدام طريقة الاستهلاك على أساس الإيرادات لبنود الممتلكات والآلات والمعدات. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (38) يدخل افتراض قابل للدحض أن الإيرادات لا تعتبر أساساً مناسباً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. هذا الافتراض يمكن دحضه في الحالتين المحددتين التاليتين:
- أ- عندما يتم التعبير عن الموجودات غير الملموسة كمقياس للدخل.
- ب- عندما يمكن إثبات ترابط الإيرادات واستهلاك المنافع الاقتصادية للأصول غير الملموسة إلى حد كبير.
- التعديلات على معياري المحاسبة الدولي رقم (16) و (41) الزراعة: النباتات المثمرة.
- تعرف التعديلات النباتات المثمرة وتطلب احتساب الأصول البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف النباتات المثمرة كممتلكات وآلات ومعدات وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (16) بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (41). يستمر احتساب الثمار النامية على النباتات المثمرة وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (41).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (27) حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة.
- تركز التعديلات على البيانات المالية المنفصلة وتسمح باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه البيانات. على وجه التحديد، تسمح التعديلات للمنشأة بتسجيل الاستثمارات في المنشآت التابعة، المشاريع المشتركة والمنشآت الزميلة في البيانات المالية المنفصلة بأحد الطرق التالية:
- أ- بالتكلفة.
- ب- أو وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9) (أو معيار المحاسبة الدولي رقم (39) للمنشآت التي لم تتبنى معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بعد).
- ج- أو باستخدام طريقة حقوق الملكية كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم (28) استثمارات في منشآت زميلة ومشاريع مشتركة.
- يجب تطبيق نفس طريقة المحاسبة لكل فئة من الاستثمارات.
- كذلك توضح التعديلات أنه عندما تتوقف المنشأة الأم عن كونها منشأة استثمارية أو تصبح منشأة استثمارية، فإنه يتوجب حساب التغير من تاريخ حدوث التغيير في الوضع.

- التحسينات السنوية على دورة معايير التقارير المالية الدولية -2012 2014 المتعلقة بالمعايير التالية:

المعيار	موضوع التعديل
معيار التقارير المالية الدولية رقم (5)	تتضمن التعديلات توجيهات محددة في تطبيق المعيار عندما تقوم المنشأة بإعادة تصنيف أصل (أو مجموعة تصرف) من أصول محتفظ بها برسم البيع أو لتوزيعها على المالكين (أو بالعكس) أو عندما يتم إيقاف محاسبة التوزيع.
معيار التقارير المالية الدولية رقم (7)	توفر التعديلات إرشادات إضافية لتوضيح إذا كان عقد خدمة هو مشاركة مستمرة في الأصول المنقولة لغرض الإفصاحات المطلوبة فيما يتعلق بالأصول المنقولة.
معيار التقارير المالية الدولية رقم (1)	كما توضح التعديلات أن إفصاحات التقاوص ليست مطلوبة صراحة لكل الفترات المرحلية. ومع ذلك فقد تحتاج الشركة إلى إدراج الإفصاحات ضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة.
معيار المحاسبة الدولي رقم (19) منافع الموظفين	توضح التعديلات أن سندات الشركات عالية الجودة المستخدمة لتقدير معدل الخصم لمنافع ما بعد الخدمة ينبغي أن تصدر في نفس العملة التي ستدفع بها هذه المنافع.
معيار المحاسبة الدولي رقم (34) البيانات المالية المرحلية	توضح التعديلات المتطلبات المتعلقة بالمعلومات المطلوبة وفق المعيار (34) والمُفصّل عنها في مكان آخر ضمن التقرير المالي المرحلي ولكن خارج البيانات المالية.
	كما تتطلب التعديلات إدراج هذه المعلومات عن طريق الاحالة المرجعية من البيانات المالية المرحلية إلى الجزء الآخر من التقرير المالي المرحلي المتوفر للمستخدمين وفق نفس الشروط وفي ذات الوقت مثل البيانات المالية المرحلية.

- كما تم أيضاً إصدار معايير جديدة وتعديلات على معايير قائمة ولكن تطبيقها غير ملزم للسنة الحالية نذكرها فيما يلي:

1. معيار التقارير المالية الدولية رقم (9): الأدوات المالية.
2. معيار التقارير المالية الدولية رقم (15): الإيراد من العقود مع العملاء والإيضاحات ذات الصلة.
3. معيار التقارير المالية الدولية رقم (16): عقود الإيجار.
4. التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (2): تصنيف وقياس عمليات الدفع على أساس السهم.
5. التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) والمتعلقة بالبيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشروعه المشترك.
6. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) مبادرة الإفصاح.
7. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عن الخسائر غير المتحققة.

3- أهم السياسات المحاسبية

أ- أساس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية المرفقة لشركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وبموجب القوانين والتعليمات النافذة.

تم إعداد البيانات المالية المرفقة بالتكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والتي تظهر بالقيمة العادلة.

إن التكلفة التاريخية تعتمد في الأساس على القيمة العادلة للمقابل المدفوع للسلع أو الخدمات.

إن القيمة العادلة هي الثمن الذي سوف يتم استلامه عند بيع الأصول أو المدفوع لنقل الالتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان الثمن يمكن ملاحظته مباشرة أو مقدر باستخدام تقنية تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تأخذ الشركة بالحسبان خصائص هذا الأصل أو الالتزام إذا قام المشاركون في السوق بأخذها بعين الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/ أو الإفصاح في البيانات المالية على هذا الأساس باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق معيار التقارير المالية الدولية رقم (2)، معاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (17) والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة مثل صافي القيمة التحصيلية في معيار المحاسبة الدولي رقم (2) أو القيمة المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (36).

لأغراض إعداد البيانات المالية، تصنف قياسات القيمة العادلة إلى مستوى 1 أو 2 أو 3 استناداً إلى درجة وضوح المدخلات بالنسبة إلى قياسات القيمة العادلة وأهمية هذه المدخلات إلى القيمة العادلة بالكامل كما يلي:

1. مدخلات المستوى الأول هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الحصول عليها في تاريخ القياس.
2. مدخلات المستوى الثاني هي تلك المدخلات غير المشمولة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر أو غير مباشر.
3. مدخلات المستوى الثالث هي المدخلات غير الملحوظة للأصل أو الالتزام.

ب- إن السياسات المحاسبية المتبعة توازي تلك المستخدمة في العام الماضي باستثناء تطبيق ما ينطبق من المعايير الجديدة والمعدلة التي دخلت حيز التنفيذ.

ج- إن الدينار الأردني هو عملة رأس المال وكذلك عملة إظهار البيانات المالية.

د- تم تقريب جميع المبالغ في البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني.

و- الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في العلاقة التعاقدية.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء أو إصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية مباشرة (عدا عن الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، حسب الحاجة، عند الاعتراف المبدئي. أما تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم الاعتراف بها من خلال الربح أو الخسارة.

و- الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية وفق الفئات المحددة التالية:

1. موجودات مالية «بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة».
2. موجودات مالية «مُحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق».
3. الموجودات المالية «المتوفرة للبيع».
4. القروض والذمم المدينة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على طبيعة وهدف اقتناء الموجودات المالية ويتم تحديد التصنيف وقت الاعتراف المبدئي.

يتم الاعتراف بجميع عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية أو الغائها على أساس تاريخ المتاجرة. إن عمليات الشراء والبيع هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة حسب النظام أو العرف المتبع في السوق.

1. طريقة الفائدة الفعلية،

هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضم بناءً على المقبوضات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، تكاليف المعاملة والخصميات الأخرى) خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف المبدئي.

2. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يكون الأصل المالي هو:

(أ) مقابل محتمل يمكن أن يدفعه المستحوز كجزء من عملية اندماج الأعمال التي ينطبق عليها معيار التقارير المالية الدولية رقم (3)،

(ب) موجودات مالية للمتاجرة، أو

(ج) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها للمتاجرة إذا:

- تم شراؤها أساساً لغرض بيعها في المستقبل القريب.
- أو عند الاعتراف المبدئي كانت جزءاً من محفظة أدوات مالية محددة تديرها الشركة ولها طابع فعلي حديث للحصول على الأرباح في المدى القصير.
- أو كانت من الأدوات المشتقة غير المصنفة والفعالة كأداة تحوط.

يمكن اعتبار الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها للمتاجرة أو المقابل المحتمل الذي قد يدفعه المستحوز كجزء من عملية تجميع الأعمال كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا:

- كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل ملحوظ تناقص القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ،

- أو تشكل الموجودات المالية جزءاً من مجموعة موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو كليهما التي يتم ادارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر الموثقة لدى الشركة، أو استراتيجية الاستثمار والمعلومات حول التجميع متوفرة داخلياً على هذا الأساس،

- أو أنها تشكل جزءاً من عقد يحتوي على واحد أو أكثر من المشتقات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) يسمح بتصنيف العقد الكلي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة. ويتم تضمينها توزيعات الأرباح والفوائد المكتسبة وتدرج تحت بند الأرباح والخسائر الأخرى.

3. الموجودات المالية المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق؛

الموجودات المالية المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وتواريخ استحقاق ثابتة التي تمتلك الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها لحين الاستحقاق.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد تنزيل التدني في القيمة.

4. القروض والذمم المدينة:

هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مدرجة في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة (بما في ذلك الذمم التجارية وغيرها والأرصدة البنكية والنقد) بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد تنزيل التدني في القيمة.

يتم احتساب إيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

5. الموجودات المالية المتوفرة للبيع:

هي أدوات غير مشتقة والتي يمكن اعتبارها متوفرة للبيع أو غير المصنفة على أنها (أ) قروض وذمم مدينة. (ب) استثمارات مُحفظ بها لتاريخ الاستحقاق. أو (ح) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية المتوفرة للبيع مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة تحت بند الدخل الآخر وتضاف إلى احتياطي إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة. عند استبعاد الموجودات المالية، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة والتي تم اضافتها سابقاً إلى احتياطي إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة يتم تحويلها إلى بيان الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الربح أو الخسارة عندما ينشأ حق الشركة في استلام هذه التوزيعات.

أما الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي ليست مدرجة في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق، فيتم قياسها بالكلفة بعد تنزيل خسارة التدني في القيمة كما في نهاية كل فترة مالية.

6. انخفاض قيمة الموجودات المالية:

تقوم الإدارة كما في نهاية كل فترة مالية بتقييم الموجودات المالية لمعرفة إذا ما طرأ دليل موضوعي على انخفاض قيمتها نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالموجودات المالية أدى إلى تأثير التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل.

يعتبر الانخفاض الكبير أو لفترة طويلة في القيمة العادلة إلى أقل من التكلفة للموجودات المالية المتوفرة للبيع دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

أما جميع الموجودات المالية الأخرى، فيتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة ما يلي:

- صعوبات مالية كبيرة للمصدر أو الطرف المقابل،
- الاخلال بالعقد، مثل التقصير أو التأخير في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية،
- أن يصبح من المحتمل أن يُقدم المقترض على الإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية،
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب صعوبات مالية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، مثل الذمم التجارية المالية، يتم تقييم الانخفاض في القيمة على أساس جماعي حتى لو لم تتخفّض بشكل فردي.

كما يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة خبرة الشركة السابقة في تحصيل الدفعات، زيادة فترة الائتمان لمدة 60 يوماً، وكذلك التغيرات الملحوظة في الظروف الوطنية أو المحلية التي ترتبط بتعسر السداد.

أما الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فيمثل قيمة خسارة التدني في القيمة المعترف بها الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل سعر الفائدة الفعلي.

أما الموجودات المالية التي يتم ادراجها بالكلفة، فيتم قياس مقدار خسارة التدني في القيمة على أساس الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر السوق الحالي للعائد من أصل مالي مشابه- لا يتم عكس خسارة هذا التدني في فترات لاحقة.

(أ) الغاء الاعتراف بالموجودات المالية:

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وبالتالي جميع المخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية أو لم تقم بتحويل المخاطر ومزايا الملكية المتعلقة بها واستمرت بالسيطرة على هذه الموجودات، فإن الشركة تقوم بالاعتراف بالعوائد المتراكمة والالتزامات المتعلقة بها التي قد تضطر لدفعها.

(ب) المطلوبات المالية وأدوات الملكية:

1- التصنيف كدين أو أداة ملكية:

يتم تصنيف أدوات الملكية المصدرة من قبل الشركة كالتزامات مالية أو أدوات ملكية وفقاً لجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوبات المالية وأدوات الملكية.

2- أدوات الملكية:

أدوات الملكية هي أي تعاقد يثبت حق المنشأة في صافي أصول الشركة بعد تنزيل جميع التزاماتها.

يتم الاعتراف بأدوات الملكية المصدرة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الاصدار.

3- المطلوبات المالية:

المطلوبات المالية تمثل الذمم الدائنة والأخرى (فيما عدا دفعات الموردين المدفوعة مقدماً) والمطلوبات الأخرى ذات الصلة.

(ت) تحقق الإيرادات:

يتم اثبات الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو التي سيتم استلامها. يتم تنزيل الإيرادات بقيمة الخصميات إن وجدت.

1- عقود التأجير:

يتم قيد إيرادات الإيجارات من الاستثمارات في الممتلكات المؤجرة بعقود إيجار تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2- إيرادات توزيعات الأرباح:

يتم اثبات توزيعات الأرباح عند نشوء حق المساهمين في استلام توزيعات الأرباح.

3- إيرادات الفوائد:

يتم احتساب إيرادات الفوائد على القروض الممنوحة للشركات الزميلة على أساس معدل سعر الفائدة السنوي الممنوحة من البنوك المتعامل معها.

(ث) تحقق المصاريف:

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفق مبدأ الاستحقاق.

(ج) الاستثمارات في الشركات الحليفة:

الشركات الحليفة هي الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس التحكيم في هذه السياسات.

تظهر هذه الاستثمارات على أساس حق الملكية النسبية بناء على البيانات المالية المدققة لتلك الشركات.

(ح) العقارات الاستثمارية:

تمثل هذه الاستثمارات العقارات المحتفظ بها لأغراض زيادة قيمتها الرأسمالية و/ أو لتحقيق عائدات إيجارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف اتمام المعاملات.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. ونظراً لأن الشركة تحتفظ بهذه العقارات لأغراض التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية، لذا فإنها تقوم بقياس هذه الاستثمارات وفق نموذج القيمة العادلة حيث يتم بموجب هذا النموذج إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الربح والخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم سحب العقارات الاستثمارية بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع تدفق أي منافع اقتصادية مستقبلية من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار والتي تمثل الفرق بين صافي المبلغ المتحصل والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح والخسارة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالعقار.

(خ) الأثاث والأجهزة:

تظهر الاثاث والأجهزة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تصبح جاهزة للاستخدام وعلى أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب مئوية سنوية كما يلي:

الأثاث والمفروشات	2.5 - 7 %
الأجهزة الكهربائية والكمبيوتر	20 - 25 %

- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الأصول عن صافي قيمتها الدفترية، فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الربح والخسارة للسنة.

- يتم مراجعة تقدير العمر الانتاجي لهذه الأصول في نهاية كل عام مع إظهار أثر أي اختلاف في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقدير.

(د) المخصصات:

يتم احتساب المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات (قانونية أو ضمنية) ناشئة عن أحداث سابقة مع مراعاة كون تكلفة هذه الالتزامات هي مرجحة وقابلة للتسديد بشكل موضوعي.

(ذ) مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتم اخذ مخصص للالتزامات المترتبة على الشركة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الفلسطيني رقم (7) لسنة 2000 وذلك بواقع راتب شهر عن كل سنة عمل فيها الموظف في الشركة وعلى أساس آخر راتب تقاضاه.

(ر) ضريبة الدخل:

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة. تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة. تختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تحسب الضريبة وفق النسبة المحددة في قرار بقانون رقم (8) لسنة 2011 الخاص بضريبة الدخل وتعديلاته.

(ز) العملات الأجنبية:

تحتفظ الشركة بدفاتر حساباتها بالدينار الأردني، وعليه يتم تسجيل المعاملات المحددة بالعملات الأجنبية خلال السنة على أساس سعر الصرف السائد بتاريخ إجراء المعاملة. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتداولة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بحسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية. ويتم إظهار الربح أو الخسارة الناتجة عن الترجمة في حساب فروقات العملة الظاهر في بيان الربح والخسارة للسنة.

(س) الافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة:

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية من إدارة الشركة استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والالتزامات المتوقعة. تستند هذه التقديرات والافتراضات على الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى التي تعتبر ذات صلة. ونظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بشكل دوري. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل إذا كان التعديل يؤثر على تلك الفترة فقط. أما إذا أثر التعديل على الفترات المستقبلية فيتم إجراء التعديل في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

هذا وفي اعتقاد الإدارة أن التقديرات والافتراضات المستخدمة مناسبة وتتفق مع القوانين والتعليمات النافذة.

(ش) النقد والنقد المعادل:

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يمثل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق والأرصدة البنكية الجارية بعد تنزيل النقد مقيد السحب.

4- نقد في الصندوق ولدى البنوك

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
2168	1548	نقد في الصندوق
731	7	نقد لدى البنوك- دينار أردني
13791	(18)	نقد لدى البنوك- دولار أمريكي
3242	1733	نقد لدى البنوك- شيكل/ج
19932	3270	

5- ذمم مدينة / أطراف ذات علاقة

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	المطلوب من شركة سجائر القدس مقابل:
160888	101620	قرض (*)
141764	141764	توزيعات أرباح أسهم مستحقة القبض
43488	43487	ذمم أخرى
346140	286871	

(*) إن الحركة على حساب قرض شركة سجائر القدس كما في 31 كانون أول كانت كما يلي:

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
266609	160888	رصيد بداية السنة
160000	-	قرض ممنوح خلال السنة
(276766)	(64056)	دفعات على حساب القرض
11045	4788	فوائد على القرض
160888	101620	رصيد آخر السنة

6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
22595	19618	ايجارات مستحقة القبض
1950	1950	تأمينات مستردة
2499	3243	سلف موظفين على حساب تعويض نهاية الخدمة
2230	704	ذمم مدينة أخرى
26036	31593	سلف وضريبة دخل مقتطعة بالمصدر
55310	57108	

7- إستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة

القيمة العادلة كما في 31/12/2016	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204091	1 دينار أردني	204091	19.58%	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
6832	1 شيكل/جـ	38000	38%	شركة ازهار للتطوير العقاري (1)
630000	1 دينار أردني	630000	31.50%	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار (2)
74396	1 دينار أردني	88000	40%	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (3)
915319				

القيمة العادلة كما في 31/12/2015	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204091	1 دينار أردني	204091	19.58%	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
6832	1 شيكل/ج	38000	38%	شركة ازهار للتطوير العقاري
630000	1 دينار أردني	630000	31.50%	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار
49000	1 دينار أردني	49000	49%	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
889923				

(1) شركة أزهار للتطوير العقاري هي شركة مساهمة خصوصية غير مدرجة في السوق المالي. وتم تقدير الاستثمار فيها بالكلفة التاريخية لحين الشروع في تنفيذ المشاريع الانشائية كما هو مذكور في إيضاح رقم (11) (1) . هذا وقامت الشركة خلال سنة 2015 بتقييم المشروع من قبل مخمن عقارات مرخص الذي أصدر تقريره في 2015/11/21 وحدد القيمة العادلة للمشروع بمبلغ 4,160,000 دولار أمريكي.

(2) شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار هي شركة غير عاملة حتى تاريخ البيانات المالية. تم تقدير الاستثمار فيها بالكلفة التاريخية.

(3) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات شركة عاملة في مجال تسويق أجهزة الهاتف الخليوي، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى البيانات المالية المدققة حيث تم تحميل الشركة حصتها من الخسائر المتحققة للسنة. هذا ونشير إلى قيام شركة اكسس برفع رأسمالها خلال السنة إلى 220000 دينار أردني حيث قامت الشركة بالاكتمال بعدد 39000 سهم وبالتالي أصبحت حصتها في الشركة تساوي 40%.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

قامت الشركة خلال عام 2015 بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) في إعداد البيانات المالية وعليه تم تصنيف الاستثمارات المتوفرة للبيع على أنها موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك لاعتقاد الإدارة أن تصنيف هذه الاستثمارات هي استثمارات استراتيجية وفقاً لنماذج أعمالها. هذا ولم يكن هناك أي تأثير على المبالغ في البيانات المالية:

القيمة العادلة في 31/12/2016	القيمة الإسمية	عدد الأسهم في 31/12/2016	اسم الشركة
دينار أردني			
784456	1 دينار أردني	1120651	شركة سجائر القدس
540	1 دينار أردني	1000	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
458	1 دولار أمريكي	244	شركة بنك فلسطين
785454			

القيمة العادلة في 31/12/2015	القيمة الإسمية	عدد الأسهم في 31/12/2015	اسم الشركة
دينار أردني			
818001	1 دينار أردني	1120551	شركة سجاير القدس
550	1 دينار أردني	1000	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
450	1 دولار أمريكي	212	شركة بنك فلسطين
819001			

9- العقارات الاستثمارية

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
5305745	5305745	الأراضي بعد التقييم
2381749	2381749	صافي القيمة الدفترية للمباني والمساعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية
7687494	7687494	المجموع

إن الحركة على العقارات الاستثمارية كما في 31 كانون أول كانت كما يلي:

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
7643674	7687494	الرصيد في 1 كانون ثاني قبل التقييم
1519187	-	فرق تقييم المباني
9162861	7687494	الرصيد في 31 كانون أول بعد التقييم
(1475367)	-	الاستهلاك المتراكم
7687494	7687494	الصافي

قامت الشركة خلال سنة 2015 بإدراج عقاراتها الاستثمارية وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (40) وتبعاً لذلك قامت بتقييم استثماراتها بواسطة مخمين مستقلين حيث نتج عن ذلك أرباح غير متحققة بمبلغ 1655548 دينار أردني قيدت ضمن بيان حقوق الملكية.

10- الأثاث والأجهزة

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
7244	7244	الكلفة في 1 كانون ثاني
-	455	الإضافات خلال السنة
7244	7699	الكلفة في 31 كانون أول
		الاستهلاك المتراكم
6620	6830	الرصيد في 1 كانون ثاني
210	197	الاستهلاك للسنة
6830	7027	الرصيد في 31 كانون أول
414	672	صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول

11- قروض شركات شقيقة

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
313205	313205	قرض لشركة أزهار (1)
201973	294977	قرض لشركة أكسس (2)
515178	608182	

(1) قرض شركة أزهار هو قرض ممنوح بالمبلغ المذكور بناءً على اتفاقية القرض الموقعة في 26 آب 1994. حيث تم منح القرض بدون فوائد لاستخدامه لغرض محدد وتم الاتفاق في حينه كذلك بأنه من الممكن الاستعاضة عن دفع قيمة القرض بتحويله لزيادة حصة الشركة في رأس مال شركة أزهار وبشروط يتم الاتفاق عليها بين الطرفين. تقوم إدارة شركة أزهار للتطوير العقاري بمتابعة اجراءات الترخيص لإقامة مشروع اسكان يتكون من 152 وحدة سكنية على الأراضي التي تمتلكها الشركة في بيت حنينا/ القدس. حيث تمكنت الشركة من الحصول على موافقة اللجنة اللوائية في بلدية القدس وهي بانتظار باقي الموافقات تمهيداً للشروع في إقامة المشروع بشكله النهائي.

(2) إن الحركة على قرض شركة اكسس في 31 كانون أول كانت كما يلي:

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
199461	201973	رصيد أول السنة
-	71822	قرض ممنوح خلال السنة
2512	21132	فوائد على القرض
201973	294927	رصيد آخر السنة

12- الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
10858	699	دائنون
31593	30506	ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي
10775	115060	ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة
4029	5000	مصاريف مستحقة
-	1113	ضريبة القيمة المضافة
-	199	ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب
57255	152577	

13- مخصص ضريبة الدخل

حصلت الشركة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى سنة 2015. حسب تقدير الإدارة أن الضريبة المحتسبة على دخل الشركة لسنة 2016 يمكن تقاصها من ضريبة الأملاك المدفوعة وبالتالي لا يوجد ضرورة لتخصيص إضافي.

إن تفاصيل مخصص ضريبة الدخل كما في 31 كانون أول كما يلي:

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
207510	207510	ضريبة الدخل حتى سنة 2010
22647	22647	ضريبة الدخل من سنة 2011- 2015
(84041)	(195663)	سلفيات مدفوعة
146116	34494	

14- مخصص تعويض نهاية الخدمة

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
23914	13998	رصيد أول السنة
4211	3805	مخصص السنة
(14127)	-	المدفوع خلال السنة
13998	17803	

15- رأس المال المدفوع

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
12000000	12000000	رأس المال المصرح به
9452328	9452328	رأس المال المكتتب به
9452328	9452328	رأس المال المدفوع بالكامل

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الإدارة بإدارة رأس المال لضمان وتوفير قاعدة رأس مال قوية لدعم وتطوير ونماء انشطتها، وبالتالي تعظيم العائد على المساهمين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقه مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق نسبة صحية لرأس المال تساعد في التعاملات مع الأطراف الأخرى.

هذا ولم تشهد سياسة الشركة المتبعة أي تغيير في إدارة رأس المال عن العام السابق.

الشركة لا تخضع لأية متطلبات مفروضة على رأس المال من الخارج.

16- الاحتياطي الإجمالي

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
143194	143194	رصيد أول السنة
-	5715	المحول من أرباح السنة
143194	148909	رصيد آخر السنة

17- خسارة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
279368	-	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
1874	-	شركة أزهار- تعديل
281242	-	

18- مصاريف العقارات

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
3300	3300	تأمين
21126	26408	ضريبة الأملاك
8805	8521	الرسوم والرخص
5727	11278	أخرى
38958	49507	

19- المصاريف الإدارية والعمومية

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
55642	50351	رواتب
1982	1601	تأمين صحي
4542	3805	تعويض نهاية الخدمة
62166	55757	المجموع
5000	5000	أتعاب مهنية
5853	22040	أتعاب واستشارات قانونية
682	1343	الرسوم والرخص
3832	3675	مصاريف السوق المالي
2184	2477	المواصلات
2699	558	القرطاسية والمطبوعات
145	234	الاعلانات
900	600	التبرعات
140	125	صيانة الأجهزة
227	620	البريد والهاتف
7971	622	مصاريف أخرى
210	197	استهلاك الأثاث والأجهزة
92009	93248	

20- حصة السهم من الربح والخسارة والربح (الخسارة) الشامل

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
(240412)	57150	الربح (الخسارة) للسنة
(190278)	17758	الربح (الخسارة) الشامل للسنة
9452328	9452328	رأس المال المدفوع
(0.025)	0.006	حصة السهم من الربح (الخسارة)
(0.020)	0.002	حصة السهم من الربح (الخسارة) الشامل

21- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الشركة المساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والحليفة أطراف ذات علاقة. أن المعاملات التي تمت أو التي كانت قائمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة فنتلخص بما يلي:

2015	2016	
دينار أردني	دينار أردني	
346140	286871	ذمم مدينة- شركة سجائر القدس
313205	313205	قرض مدين قابل للتحويل إلى أسهم شركة أزهار
201973	294977	قرض مدين شركة اكسس للاتصالات
889923	915319	استثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة
818001	784456	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدل مصاريف خلال سنة 2016 و 2015.

22- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات في الشركة كما في 31 كانون أول 2016 و 2015 هي داخل فلسطين.

23- معلومات قطاعات الاعمال

سنة 2016	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
الإيرادات	188172	26040	214212
المصاريف	(93951)	(63111)	(157062)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	94221	(37071)	57150

سنة 2015	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
الإيرادات	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
	185842	13557	199399
المصاريف	(130967)	(281242)	(412209)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	54875	(267685)	(212810)

24- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تتطلب معايير التقارير المالية الدولية التحديد والافصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة التي تصنف بموجبها مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة وفقاً للمستويات المحددة في هذه المعايير.

إن الفرق بين المستوى (2) والمستوى (3) لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها الأمر الذي يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

أ- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة المحددة بالقيمة العادلة بشكل مستمر.

ب- القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة غير محددة القيمة العادلة بشكل مستمر.

تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الظاهرة في البيانات المالية للشركة تقارب قيمتها العادلة ذلك لأن باعتماد الإدارة أن القيمة الدفترية للبند المبينة أدناه تعادل القيمة العادلة لها تقريباً وذلك أما لاستحقاقها قصير الأجل أو أن أسعار الفائدة لها يعادل تسعيرها خلال العام.

31 كانون الأول 2016			
مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
موجودات مالية غير محدد القيمة العادلة			
النقد والنقد المعادل	دينار أردني	دينار أردني	
المستوى الثاني	3270	3270	
ذمم مدينة	286872	286872	
المستوى الثاني	608182	608182	
فروض مدينة لشركات شقيقة	898324	898324	
مطلوبات مالية غير محددة القيمة العادلة			
ذمم دائنة	151265	151265	
المستوى الثاني			

31 كانون الأول 2015

مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	موجودات مالية غير محدد القيمة العادلة
المستوى الثاني	19932	دينار أردني	النقد والنقد المعادل
المستوى الثاني	346140	دينار أردني	ذمم مدينة
المستوى الثاني	515178	515178	قروض مدينة لشركات شقيقة
	881250	881250	
مستوى الثاني	57255	57255	مطلوبات مالية غير محددة القيمة العادلة
			ذمم دائنة

25- سياسة إدارة المخاطر

إن الشركة نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية معرضة لعدد من المخاطر أهمها، مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة ومخاطر السوق. إن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن وضع إطار للإشراف على هذه المخاطر وإدارتها، لذلك يقوم مجلس الإدارة مباشرة بتطوير ومراقبة سياسات لحماية الشركة من آثار هذه المخاطر. إن السياسات الموضوعية لإدارة المخاطر المختلفة تهدف إلى تعريف المخاطر التي تواجه الشركة وتحليلها من أجل وضع حدود وضوابط لمراقبة المخاطر المختلفة والالتزام بالحدود المقررة من قبل الإدارة. إن السياسات والأنظمة الموضوعية لمراقبة المخاطر يتم مراجعتها بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة. كما أن إدارة الشركة من خلال مجموعة الاجراءات والقواعد الإدارية التي تتبناها تهدف إلى تطوير نظام رقابة فاعل وبناء يعمل على خلق بيئة ضبط داخلي يكون فيها كل موظف متفهم لمسؤولياته وواجباته.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر للاداء المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تعمل الشركة على مراقبة هذه المخاطر وتعمل على ايداع اموالها لدى بنوك ذات جدارة إئتمانية قوية.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

مخاطر العملات الأجنبية

هي المخاطر التي قد تنشأ من تذبذب اسعار العملات الاجنبية، هذا وتقوم الشركة على التقليل من هذه المخاطر التي قد تتجم عن تذبذب أسعار العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية.

إن التأثير على الدخل الشامل وبالتالي حقوق الملكية عند وجود احتمالية للتغير في أسعار الأسهم المدرجة بافتراض بقاء جميع العوامل الأخرى دون تغيير هو كما يلي:

2015		2016		إستثمارات مدرجة
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	
دينار أردني	%	دينار أردني	%	
81900	10% -/+	78545	10% -/+	

-26 تم عرض البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2015 لغايات المقارنة. وتم إعادة تصنيف بعض الحسابات لتتلائم مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.



شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة

ص.ب: 54202، القدس
تلفون: 02 279 9021
فاكس: 02 279 9020
www.arabinvestors.ps