



التقرير السنوي 2017

شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة





شركة المستثمرون العرب م.ع.م

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

المقدم للهيئة العامة في اجتماعها العادي
المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 10 تموز 2018

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 سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد عمر مصطفى العلمي

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

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

شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد أيوب يعقوب رباح

شركة سجاير 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

جدول أعمال

اجتماع الهيئة العامة العادي

في مقر الشركة

المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 10 تموز 2018

جدول الأعمال:

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2017 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2017.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2017 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2017.
5. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة للدورة القادمة.
6. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2018.
7. أية مواضيع أخرى تتدرج ضمن صلاحيات الهيئة العامة في إجتماعاتها العادية على أن يكون إدراج هذه الامور بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من أسهم الشركة .

بسم الله الرحمن الرحيم

شركة المستثمرون العرب

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2017

حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في اجتماع هيئتكم العادية السنوية لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال المرسل اليكم والمتضمن البيانات المالية لشركتكم عن السنة المالية 2017 والمدققة من قبل المدقق القانوني للشركة وذلك لاتخاذ ما ترونه مناسباً من قرارات بشأنها .

إستثمارات الشركة:

تتوزع معظم إستثمارات الشركة في مجالين:

المجال العقاري:

بلغت إيرادات الشركة من عقارتها المؤجرة في مدينة رام الله نحو 179000 دينار أما مصاريف العقارات فقد بلغت نحو 46500 دينار ، كما بلغ إيراد موقف السيارات نحو 12500 دينار .

مجال الأسهم:

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2017 .

الشركة	القيمة الاسمية للسهم	المسدد	عدد الأسهم في 2016	عدد الأسهم في 2017
شركة سجاير القدس م.ع م	دينار	100%	1,120,651	1,142,746
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	شيكل	100%	38,000	38,000
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	دينار	100%	1,000	1,000
بنك فلسطين	دولار	100%	244	250
شركة اكسس للأنظمة وتكنولوجيا المعلومات	دينار	100%	88,000	88,000

ريفت فالي

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

قامت الشركة بإصدار كوشان طابو للأرض حيث تم تقسيم الأرض الى 47 قطعة تتراوح كل قطعة ما بين 5 الى 8 دونم وكل قطعة لديها كوشان طابو خاص بها .

تم شراء هذه الأرض بكلفة إجمالية تتراوح بحدود 7000 دينار للدونم الواحد ويبلغ حالياً سعر الدونم بحدود 20,000 دينار ، يتم تطوير الأرض حالياً حيث تم زراعة حوالي 1200 شجرة نخيل و استتجار بئر مياه من أجل ري هذه الأشجار التي يتوقع أن يتم إنتاج أول محصول من التمر خلال 3 سنوات.

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 تملك 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 رخصة بناء ل 56 شقة .

وتتم المشاورات حالياً لبيع مشروع شركة أزهار العقاري وذلك من خلال بيع المرحلة الأولى والمكونة من أرض وتراخيص لبناء 56 شقة سكنية ويمكننا القول أن الصفقة في مراحلها النهائية .

كما أن الشركة تنوي بيع المرحلة الثانية من المشروع والذي سيجوي 96 شقة سكنية وقد تم تقييم المشروع بما يعادل 3,8 مليون دولار أمريكي .

شركة اكسس للاتصالات

تملك شركتكم ما نسبته 40% من رأس مال الشركة البالغ 220,000 دينار موزعة على 220,000 سهم وهي شركة مساهمة خصوصية تأسست في منتصف العام 2015 .

يتعلق مجال عمل هذه الشركة في بيع وصيانة أجهزة الهاتف الخليوي من ماركة HTC بالإضافة إلى أجهزة LENOVO و موتورولا الذي تم الحصول على وكالته قبل حوالي عام .

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 الاغلاق
2016	85507	69899	3	0.81	0.86	0.81
2017	259542	196118	77	0.64	0.93	0.93

الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر :

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2017 المدقق من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2017 بأن صافي الأرباح بلغ 56,264 دينار مقارنة مع صافي ربح بلغ 57,150 دينار للسنة المالية 2016.

أما بالنسبة للموجودات فقد ارتفعت الى 10,621,820 دينار مقارنة مع 10,344,370 دينار للعام 2016 ، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد ارتفعت الى 10,419,440 دينار مقارنة مع 10,139,496 دينار للعام 2016.

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة هيئتك الموقرة بما يلي :

- الموافقة على تقرير مجلس الادارة للعام المالي 2017
- الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2017.
- ابراء ذمة مجلس الادارة عن العام المالي 2017.

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

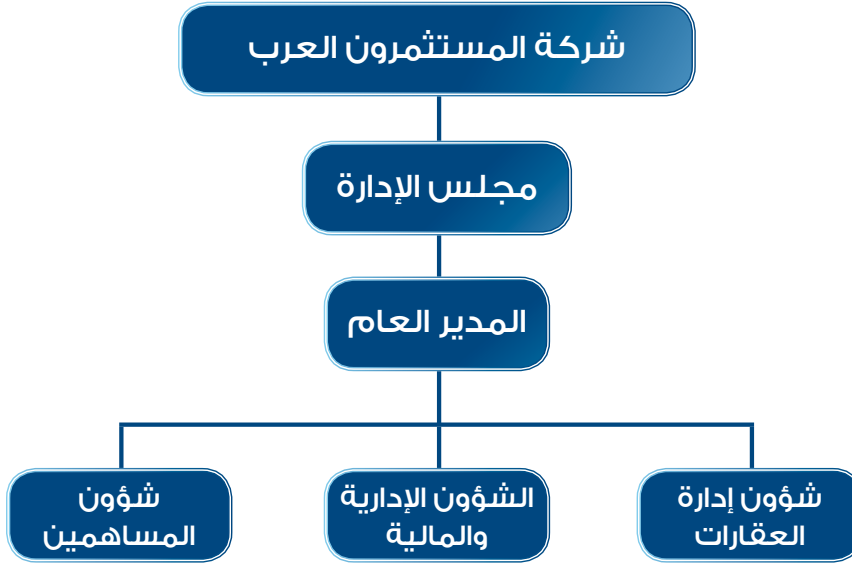
د. «محمد علي» مصطفى العلمي

العيزرية - القدس

رئيس مجلس الإدارة

2018/3/25

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 موريس 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 والعامّة 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

عدد الأسهم	أكبر عشرة مساهمين
7,198,099	شركة سجاير القدس المساهمة العامة المحدودة
250,000	شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة
94,000	بسام سالم حنانيا
91,150	شركة القدس للإستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة
90,485	"محمدعلي" مصطفى العلمي
90,390	عيسى مصطفى العلمي
89,390	عمر مصطفى العلمي
80,660	غازي حنا حنانيا
77,400	جورجيت سمعان يوسف حنانيا
75,000	شركة رام الله للإستثمار الصناعية التجارية

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة والحليفة

عدد الأسهم في الشركة	اسم الشركة
7,198,099	شركة سجاير القدس م.ع.م. (5 مقاعد)
لا يوجد	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

الأسهم المملوكة من قبل الشركة في الشركات التابعة والشقيقة

عدد الأسهم التي تملكها الشركة بالشركة التابعة	العملة	رأس مال الشركة	اسم الشركة
1,142,746	JD	10,000,000	شركة سجاير القدس م.ع.م
204,091	JD	1,000,000	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية م.ع.م
38,000	NIS	100,000	شركة أزهار للتطوير العقاري م.خ
630,000	JD	2,000,000	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار م.خ.م
88,000	JD	220,000	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات

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	7,198,099	76.15%
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 2017 بالمقارنة مع 2016

السنة	عدد الصفقات	عدد الاسهم	القيمة بالدينار	أعلى سعر/ دينار	أدنى سعر/ دينار	سعر الإغلاق
2016	3	85507	69899	0.81	0.86	0.81
2017	77	259542	196118	0.64	0.93	0.93

موعد إجتماع الهيئة العامة العادية

تم تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة المستثمرون العرب بتاريخ 10 تموز 2018.

المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2017.

آلية توصيل التقرير السنوي الى المساهمين

يتم توصيل التقارير السنوية لحضور إجتماع الهيئة العامة لكافة المساهمين والتي تشمل 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 ستة (6) اجتماعات خلال عام 2017 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 تعمل الشركة حالياً على إعداد مخططات هندسية من أجل تطوير مبنى المكاتب التي تتواجد فيه إدارة شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ومبنى مستشفى الرعاية للخدمات الطبية 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

من الصعب تحديد الوضع التنافسي للشركة كما يصعب تحديد حصتها في السوق الفلسطيني.

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

قامت الشركة بدفع 1200 دينار ضمن مسؤوليتها الاجتماعية للسنة المالية 2017.

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

تم تسجيل قضية واحدة مرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفقتها المدعية في قضية رقم 877 / 2017 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل والتي تتعلق بتخليئة المأجور وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة.

لازالت القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفقتها 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 التعدييات وإعادة الحال لما كان عليه الوضع بالسابق وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة الى الآن.

عدد المساهمين كما في 2017/12/31	1,228 مساهم
عدد الأسهم المكتتب بها	9,452,328 سهم
المساهمين الذين يمتلكون أكثر من 5%	شركة سجاير 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 2018	الافصاح النهائي آذار 2018	الفرق
الموجودات غير المتداولة / المركز المالي	10,273,110	10,273,099	11
ذمم وأرصدة دائنة/ المركز المالي	182,069	176,180	5,889
الاحتياطي الاجباري/ المركز المالي	148,909	154,535	5,626
الارباح المتراكمة / المركز المالي	2,324,232	2,324,495	263
صافي حقوق الملكية / المركز المالي	10,413,540	10,419,440	5,900
الربح (الخسارة) للفترة/ قائمة الدخل	50,375	56,264	5,889
صافي الدخل الشامل	274,044	279,944	5,900
التغييرات في حقوق الملكية 2017/12/31	10,413,540	10,419,440	5,900
الربح للسنة/ التدفقات النقدية	50,375	56,264	5,889
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية/ التدفقات النقدية	58,902	64,791	5,889
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية/ التدفقات النقدية	73,177	98,666	25,489
ذمم دائنة / التدفقات النقدية	29,492	23,603	5,889

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
31 كانون الأول 2017

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
41 - 22	إيضاحات حول البيانات المالية



معايير وشركاؤهم
Maayah & CO.
محاسبون قانونيون
Certified Public Accountants

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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 2017، 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 2017 وأدائها المالي وتدفعاتها 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 الاخلاقية الدولية بالاستناد إلى قواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين ودليل المحاسب المهني للقواعد الاخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية في فلسطين، هذا وقد التزمنا بمسؤولياتنا الاخلاقية 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 الإيرادات المتأتية من العقارات المؤجرة، حيث حصلنا على كافة العقود وتأكدنا من تحميل السنة ما يخصها بناء على هذه العقود، كذلك 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 لتمكثها 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 عال 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 جوهرياً 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 ومعقولية 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 جوهرياً من عدم اليقين ممكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا 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 اجراءات 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 الاخلاقية 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 ادراج المسألة في تقريرنا نظراً لتوقعاتنا بأن النتائج العكسية لذلك ستفوق فوائد المصلحة العامة من الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

عبد
عبدالله سميج معاينة
مدقق حسابات قانونية
إجازة رقم ١٦٧

رام الله
في 2018/3/29

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية

بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2017		بيان رقم 1	
2016	2017	إيضاح	دينار أردني
			دينار أردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
3270	49497	4	نقد في الصندوق ولدى البنوك
286871	243482	5	ذمم مدينة/ أطراف ذات علاقة
57108	55731	6	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
347249	348710		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
915319	915319	7	الاستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة
785454	1029441	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7687494	7694137	9	العقارات الاستثمارية
608182	633671	11	قروض لشركات شقيقة
672	542	10	الأثاث والأجهزة
9997121	10273110		مجموع الموجودات غير المتداولة
10344370	10621820		مجموع الموجودات

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

2016	2017		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
152577	176180	12	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
34494	-	13	مخصص ضريبة الدخل
187071	176180		مجموع المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
17803	26200	14	مخصص تعويض نهاية الخدمة
204874	202380		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
9452328	9452328	15	رأس المال المدفوع
148909	154535	16	الاحتياطي الإجباري
104000	104000		الاحتياطي الاختياري
(1839598)	(1615918)		احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
2273857	2324495	17	الأرباح المتراكمة
10139496	10419440		صافي حقوق الملكية
10344370	10621820		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 2017		بيان رقم 2
2016	2017	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	البيان
175087	178858	إيرادات تأجير العقارات
(49507)	(46599)	18 مصاريف العقارات
125580	132259	صافي إيراد العقارات المؤجرة
12221	12469	إيراد موقف السيارات
25919	18421	فوائد قروض
-	5889	ضريبة المعارف المحصلة من المستأجرين
121	74	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
163841	169112	اجمالي الإيرادات
(13604)	-	حصة الشركة من خسارة الاستثمار في شركة شقيقة
(93248)	(105343)	19 المصاريف الإدارية والعمومية
863	(6784)	فروق العملة
(702)	(721)	المصاريف والعمولات البنكية
57150	56264	الربح للسنة
0.006	0.006	20 حصة السهم من ربح السنة
بنود الدخل الشامل الآخر:		
57150	56264	الربح للسنة
بنود سوف يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة		
(33677)	223680	أرباح (خسائر) اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
23473	279944	صافي الدخل الشامل للسنة
0.002	0.030	20 حصة السهم من الدخل الشامل للسنة

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 2017 بيان رقم 3

المجموع	الأرباح المتراكمة	احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الإجباري	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
10116023	2222422	(1805921)	104000	143194	9452328	الرصيد كما في 1 كانون ثاني 2016
57150	57150	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2
(33677)	-	(33677)	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
23473	57150	(33677)	-	-	-	صافي الدخل الشامل
-	(5715)	-	-	5715	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
10139496	2273857	(1839598)	104000	148909	9452328	الرصيد في 31 كانون أول 2016
56264	56264	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2
223680	-	223680	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
279944	56264	223680	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(5626)	-	-	5626	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
10419440	2324495	(1615918)	104000	154535	9452328	الرصيد في 31 كانون أول 2017

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 2017		بيان رقم 4
2016	2017	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
57150	56264	الربح للسنة
التعديلات لمطابقة الربح		
197	130	استهلاك الأثاث والأجهزة
3805	8397	مخصص تعويض نهاية الخدمة
13604	-	حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة
74756	64791	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل:
59269	43389	الذمم المدينة- أطراف ذات علاقة
(1798)	1377	الذمم والأرصدة المدينة الأخرى
95322	23603	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
227549	133160	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(111622)	(34494)	ضريبة الدخل المدفوعة
115927	98666	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(455)	-	إضافات الأجهزة
(39000)	-	زيادة الاستثمار في شركة حليفة
(130)	(20307)	الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	(6643)	الإضافات على العقارات الاستثمارية
(39585)	(26950)	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(93004)	(25489)	قروض لشركات شقيقة
(93004)	(25489)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(16662)	46227	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
19932	3270	النقد والنقد المعادل أول السنة
3270	49497	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 2017

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. إن أسهم الشركة مدرجة على بورصة فلسطين.
- 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 2017 و 2016.
- صادق مجلس إدارة الشركة في جلسته التي عقدت في 2018/3/29 على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2017.

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 2017 والتي لم يكن لها تأثير على المركز المالي للشركة. مع العلم أنه قد يكون هناك تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات المستقبلية:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية: مبادرة الافصاح.
تتطلب التعديلات من المنشأة تقديم إيضاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغيرات الناجمة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.
يتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي، ولا يطلب من المنشأة تقديم معلومات مقارنة عن الفترات السابقة عند أول تطبيق لها.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضريبة الدخل: الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للخسائر غير المتحققة.
توضح التعديلات ان الخسائر غير المتحققة من أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة في البيانات المالية ولكنها مقاسة بالتكلفة لغايات الضريبة، يمكن أن تؤدي إلى فروقات مؤقتة قابلة للخصم. كما توضح التعديلات أن القيمة الدفترية

للأصل لا تحد من تقدير الأرباح المتوقعة الخاضعة للضريبة في المستقبل. وأنه عند مقارنة الفروقات المؤقتة القابلة للخصم مع الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، فإن الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة لا تشمل الخصميات الضريبية الناتجة عن عكس تلك الفروق المؤقتة القابلة للخصم. يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، مع بعض الرخاء الانتقالي.

● التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) افصاحات الحصص في المنشآت الأخرى: التحسينات على المعايير المحاسبية (كانون أول 2016).

توضح التعديلات نطاق المعيار رقم (12) من خلال تحديد أن متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار، باستثناء تلك الواردة ضمن الفقرات 10ب - 16ب المتعلقة بالمعلومات المالية الموجزة، تنطبق على أية حصص مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع، محتفظ بها للتوزيع على المالكين أو العمليات المخصصة وفق معيار التقارير المالية الدولية رقم (5) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة. يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي.

● التحسينات السنوية على دورة معايير التقارير المالية الدولية -2014 2016 المتعلقة بالمعايير التالية:

المعيار	موضوع التعديل
بيان التقارير المالية الدولية رقم (1) تبني معايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى	حذف الاعفاءات قصيرة الأجل لمن يتبنون المعايير للمرة الأولى.
معيير المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة	قياس الشركة الحليفة أو المشروع المشترك بالقيمة العادلة.

● كما تم أيضاً إصدار معايير جديدة وتعديلات على معايير قائمة ولكن تطبيقها غير ملزم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2017 ولكن التطبيق المبكر مسموح:

1. معيار التقارير المالية الدولية رقم (9): الأدوات المالية.
2. معيار التقارير المالية الدولية رقم (15): الإيراد من العقود مع العملاء والايضاحات ذات الصلة.
3. معيار التقارير المالية الدولية رقم (16): عقود الايجار.
4. التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) البيانات المالية الموحدة ومعيير المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة: البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشروعته المشترك.
5. التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (2) الدفع على أساس الأسهم: تصنيف وقياس عمليات الدفع على أساس السهم.
6. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) العقارات الاستثمارية: تحويل العقارات الاستثمارية.
7. التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) عقود التأمين: تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية مع معيار رقم (4) عقود التأمين.
8. تفسير معيار التقارير المالية الدولية رقم (22): معاملات العملات الأجنبية والدفعات المقدمة.

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.

٥- 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 الأولي. أما تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم الاعتراف بها مباشرة في الربح أو الخسارة.

٥- 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 عند الاعتراف الأولي.

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 بناء 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 الأولي.

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 المستحوذ 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 الأولي 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 عدم اتساق القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ بخلاف ذلك،
- أو تشكل الموجودات المالية جزءاً من مجموعة موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو كليهما التي يتم ادارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر الموثقة لدى الشركة، أو استراتيجية الاستثمار وتوفر المعلومات حول التجميع داخلياً على هذا الأساس،
- أو أنها تشكل جزءاً من عقد يحتوي على واحد أو أكثر من المشتقات ومعياري 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 الأولي، 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 ودمم مدينة. (ب) استثمارات مُحتفظ 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 تأثر 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 تتخفض بشكل فردي.

كما يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة خبرة الشركة السابقة في تحصيل الدفعات، زيادة فترة الائتمان عن 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 مخضومة 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 المخضومة بسعر السوق الحالي للعائد من أصل مالي مشابه. لا يتم عكس خسارة هذا التدني في فترات لاحقة.

7. 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 للأصل والالتزامات المتعلقة به الذي قد تضطر لدفعه.

8. 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 الإصدار.

3- المطلوبات المالية:

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

(j) 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 إيراد الإيجارات من الاستثمارات في الممتلكات المؤجرة بعقود إيجار تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2- إيراد توزيعات الأرباح:

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

3- إيراد الفوائد:

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

(ح) تحقق المصاريف:

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفق مبدأ الاستحقاق.

(ط) 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.

(ي) العقارات الاستثمارية:

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

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

لاحقاً للاعتراف الأولي، 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 ادراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الربح والخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم الغاء 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 ادراج 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 الغاء الاعتراف بالعقار.

(ك) الأثاث والأجهزة:

تظهر الاثاث والأجهزة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويبدأ استهلاكها عندما تصبح جاهزة للاستخدام، وتستهلك على 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 الاصول في نهاية كل عام مع إظهار أثر أي اختلاف في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقدير.

(ل) 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.

(م) 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.

(ن) 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.

(س) 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. أما في نهاية السنة، فيتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بحسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية. ويتم إظهار الربح أو الخسارة الناتجة عن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية في حساب فروقات العملة الظاهر في بيان الربح والخسارة للسنة.

(ع) 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. ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل إذا كان التعديل يؤثر على تلك الفترة فقط. أما إذا كان التعديل يؤثر 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.

(ف) 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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
1548	4239	نقد في الصندوق
7	2076	نقد لدى البنوك- دينار أردني
(18)	9155	نقد لدى البنوك- دولار أمريكي
1733	34027	نقد لدى البنوك- شيكل/ج
3270	49497	

5- ذمم مدينة / أطراف ذات علاقة

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	المطلوب من شركة سجائر القدس مقابل:
101620	58231	قرض (*)
141764	141764	توزيعات أرباح أسهم مستحقة القبض
43487	43487	ذمم أخرى
286871	243482	

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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
160888	101620	رصيد بداية السنة
(64056)	(46211)	دفعات على حساب القرض
4788	2822	فوائد على القرض
101620	58231	رصيد آخر السنة

6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
19618	17769	ايجارات مستحقة القبض
1950	1950	تأمينات مستردة
3243	3243	سلف موظفين على حساب تعويض نهاية الخدمة
-	1176	ذمم موظفين
704	-	ذمم مدينة أخرى
31593	31593	سلف وضريبة دخل مقتطعة بالمصدر
57108	55731	

7- إستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة

القيمة العادلة كما في 31/12/2017	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204091	1 دينار أردني	204091	20.41%	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
6832	1 شيكل/ج	38000	38%	شركة ازهار للتطوير العقاري (1)
630000	1 دينار أردني	630000	31.5%	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار (2)
74396	1 دينار أردني	88000	40%	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (3)
915319				

القيمة العادلة كما في 31/12/2016	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	اسم الشركة
دينار أردني				
204091	1 دينار أردني	204091	20.41%	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
6832	1 شيكل/ج	38000	38%	شركة أزهار للتطوير العقاري
630000	1 دينار أردني	630000	31.50%	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار
74396	1 دينار أردني	88000	40%	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
915319				

(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 2016 بتقييم المشروع من قبل مخمن عقارات مرخص الذي أصدر تقريره في 2016/11/21 وحدد القيمة العادلة للمشروع بمبلغ 4,160,000 دولار أمريكي.

(2) شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار: الشركة قامت بفتح ملف ضريبية في 2017/4/1 بهدف بدء التشغيل في مجال زراعة أشجار النخيل المثمرة، حيث شرعت بحفر الأرض وتمديد شبكة الري في منطقة العوجا أريحا.

(3) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات شركة عاملة في مجال تسويق أجهزة الهاتف الخليوي، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى البيانات المالية المدققة لسنة 2016 حيث تم تحميل الشركة حصتها من الخسائر المتحققة تلك السنة. لم تقم الشركة بتدقيق بياناتها المالية لسنة 2017 حتى تاريخه.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

قامت الشركة خلال عام 2016 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:

اسم الشركة	عدد الأسهم في 31/12/2017	القيمة الإسمية	القيمة العادلة في 31/12/2017
دينار أردني			
شركة سجائر القدس	1142746	1 دينار أردني	1028471
شركة فلسطين للاستثمار العقاري	1000	1 دينار أردني	500
شركة بنك فلسطين	250	1 دولار أمريكي	470
			1029441

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

9- العقارات الاستثمارية

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
5305745	5305745	الأراضي بعد التقييم
2381749	2381749	صافي القيمة الدفترية للمباني والمساعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية
-	6643	إضافات على المساعد
7687494	7694137	المجموع

قامت الشركة خلال سنة 2016 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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
7244	7699	الكلفة في 1 كانون ثاني
455	-	الإضافات خلال السنة
7699	7699	الكلفة في 31 كانون أول
		الاستهلاك المتراكم
6830	7027	الرصيد في 1 كانون ثاني
197	130	الاستهلاك للسنة
7027	7157	الرصيد في 31 كانون أول
672	542	صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول

11- قروض شركات شقيقة

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
313205	313205	قرض شركة أزهار (1)
294977	320466	قرض لشركة أكسس (2)
608182	633671	

(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 وحصلت على باقي الموافقات وبدأت أعمال الحفر في المشروع.

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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
201973	294977	رصيد أول السنة
71872	17700	قرض ممنوح خلال السنة
-	(7809)	المدفوع خلال السنة
21132	15598	فوائد على القرض
294977	320466	رصيد آخر السنة

12- الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
699	692	دائنون
30506	30234	ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي
115060	138584	ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة
5000	5000	مصاريف مستحقة
1113	1446	ضريبة القيمة المضافة
199	224	ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب
152577	176180	

13- مخصص ضريبة الدخل

حصلت الشركة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى سنة 2016.

حسب تقدير الإدارة أن الضريبة المحتسبة على دخل الشركة لسنة 2017 يمكن تقاصها من ضريبة الأملاك المدفوعة وبالتالي لا يوجد ضرورة لتخصيص إضافي.

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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
207510	207510	ضريبة الدخل حتى سنة 2010
22647	22647	ضريبة الدخل من سنة -2011 2015
(195663)	(230157)	سلفيات مدفوعة
34494	0	الرصيد

14- مخصص تعويض نهاية الخدمة

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
13998	17803	رصيد أول السنة
3805	8397	مخصص السنة
17803	26200	الرصيد

15- رأس المال المدفوع

2016	2017	
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 وتوافقته 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 الإجباري

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
143194	148909	رصيد أول السنة
5715	5626	المحول من أرباح السنة
148909	154535	رصيد آخر السنة

17- الأرباح المتراكمة

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
2222422	2273857	رصيد أول السنة
57150	56264	الربح للسنة- بيان رقم 2
(5715)	(5626)	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
2273857	2324495	رصيد آخر السنة

18- مصاريف العقارات

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
3300	3100	تأمين
26408	21126	ضريبة الأملاك
8521	8237	الرسوم والرخص
11278	14136	أخرى
49507	46599	

19- المصاريف الإدارية والعمومية

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
50351	57356	رواتب
1601	1760	تأمين صحي
3805	8397	تعويض نهاية الخدمة
55757	67513	المجموع
5000	8540	أتعاب مهنية
22040	16274	أتعاب واستشارات قانونية
-	785	مصاريف محاكم
1343	1890	الرسوم والرخص
3675	3556	مصاريف السوق المالي
2477	2816	المواصلات
558	1418	القرطاسية والمطبوعات
234	353	الاعلانات
600	1200	التبرعات
125	121	صيانة الأجهزة
620	394	البريد والهاتف
622	353	مصاريف أخرى
197	130	استهلاك الأثاث والأجهزة
93248	105343	

20- حصة السهم من الربح والخسارة والدخل الشامل

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	الربح للسنة
57150	56264	
23473	279944	الدخل الشامل للسنة
9452328	9452328	رأس المال المدفوع
0.006	0.006	حصة السهم من الربح (الخسارة)
0.002	0.030	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 فتتلخص بما يلي:

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
286871	243482	ذمم مدينة- شركة سجائر القدس
313205	313205	قرض مدين قابل للتحويل إلى أسهم شركة أزهار
294977	320466	قرض مدين شركة اكسس للاتصالات
915319	915319	استثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة
784456	1028471	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدل مصاريف خلال سنة 2017 و 2016.

22- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات في الشركة كما في 31 كانون أول 2017 و 2016 هي داخل فلسطين.

23- معلومات قطاعات الاعمال

سنة 2017	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
الإيرادات	197216	18495	215711
المصاريف	(112848)	(46599)	(159447)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	84368	(28104)	56264

سنة 2016	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
الإيرادات	188171	26040	214211
المصاريف	(93950)	(63111)	(157061)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	94221	(37071)	57150

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 بعين الاعتبار 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 التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل مستمر.

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

31 كانون الأول 2017

مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
	دينار أردني	دينار أردني	النقد والتقد المعادل
المستوى الثاني	49497	49497	ذمم مدينة
المستوى الثاني	243482	243482	قروض مدينة لشركات شقيقة
المستوى الثاني	633671	633671	
	926650	926650	
			مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	174510	174510	ذمم دائنة

31 كانون الأول 2016

مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
	دينار أردني	دينار أردني	النقد والتقد المعادل
المستوى الثاني	3270	3270	ذمم مدينة
المستوى الثاني	286872	286872	قروض مدينة لشركات شقيقة
المستوى الثاني	608182	608182	
	898324	898324	
			مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	151265	151265	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 الى تعريف المخاطر التي تواجه الشركة وتحليلها من أجل وضع حدود وضوابط لمراقبة المخاطر المختلفة والالتزام بالحدود المقررة من قبل الإدارة. إن السياسات والانظمة 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 الى 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 الى حدوث خسائر. تعمل الشركة على مراقبة هذه المخاطر وتعمل على ايداع اموالها لدى بنوك ذات جدارة ائتمانية 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 بتنوع 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 تنوع 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:

2016		2017	
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار
دينار أردني	%	دينار أردني	%
78545	10% -/+	102944	10% -/+
			إستثمارات مدرجة

26- تم عرض البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2016 لغايات المقارنة.



شركة المستثمرون العرب
المساهمة العامة المحدودة

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