



شركة المستثمرون العرب م.ع.م

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2018

المقدم للهيئة العامة في اجتماعها العادي
المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 9 تموز 2019

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

جدول أعمال

اجتماع الهيئة العامة العادي

في مقر الشركة

المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 9 تموز 2019

جدول الأعمال:

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2018 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2018.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2018 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2018.
5. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2019.
6. 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 2018

حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في اجتماع هيئتكُم العادية السنوية لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال المرسل اليكم والمتضمن البيانات المالية لشركتكم عن السنة المالية 2018 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 177000 دينار أما مصاريف العقارات فقد بلغت نحو 39700 دينار ، كما بلغ إيراد موقف السيارات نحو 14500 دينار.

الإستثمار في الشركات الأخرى:

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2018 .

الشركة	القيمة الاسمية للسهم	المسدد	عدد الأسهم في 2017	عدد الأسهم في 2018
شركة سجاير القدس م.ع م	دينار	100%	1142746	1197606
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار	دينار	100%	630000	630000
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية	دينار	100%	204091	204091
شركة أزهار للتطوير العقاري	شيك	100%	38000	38000
شركة فلسطين للإستثمار العقاري	دينار	100%	1000	1000
بنك فلسطين	دولار	100%	250	250
شركة اكسس للأنظمة وتكنولوجيا المعلومات	دينار	100%	88000	88000

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 .

تم رفع رأس مال الشركة إلى 10,000,000 سهم بحيث تصبح حصة شركتكم فيها 3,150,000 سهم .

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 4000 شجرة نخيل و استئجار 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 .

وخلال العام 2018 بدأ التفاوض على بيع المشروع العقاري في بيت حنيان والذي يتكون من قطعة أرض وتراخيص لبناء 152 شقة سكنية .

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 حقوق توزيعها قبل حوالي عام ولكن ونظراً للتغيرات التي حصلت في الأسواق تم التوقف عن بيع الأجهزة الخلوية .

ومنذ منتصف 2018 بدأت الشركة في مجال العمل في البيع أون لاين عن طريق موقع تسويق الكتروني اسمه GO SHOP يخدم الجمهور في الضفة الغربية والقدس الشرقية وهو متخصص ببيع الملابس والعطور والأحذية والإكسسوارات دون الحاجة الى توظيف أية موارد مالية من أجل شراء هذه البضاعة وحيث يقوم الزبون بالطلب وتقوم الشركة بإرسال الطلبية خلال 7 أيام من تاريخها وتحصيل قيمة البضاعة من الزبون وشهدت مبيعات الشركة في هذا المضمار نمواً مضطرباً طوال العام .

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
2017	259542	196118	77	0.64	0.93	0.93
2018	124260	104703	65	0.74	0.90	0.85

الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر :

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2018 المدققة من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2018 بأن صافي الأرباح بلغ 56,083 دينار مقارنة مع صافي ربح بلغ 56,264 دينار للسنة المالية 2017.

أما بالنسبة للموجودات فقد انخفضت الى 10,605,873 دينار مقارنة مع 10,621,820 دينار للعام 2017 ، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد انخفضت الى 10,417,881 دينار مقارنة مع 10,419,440 دينار للعام 2017.

توصيات مجلس الإدارة

يوصي مجلس الإدارة هيئتك الموقرة بما يلي :

- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2018
- الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2018.
- ابراء ذمة مجلس الإدارة عن العام المالي 2018.

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

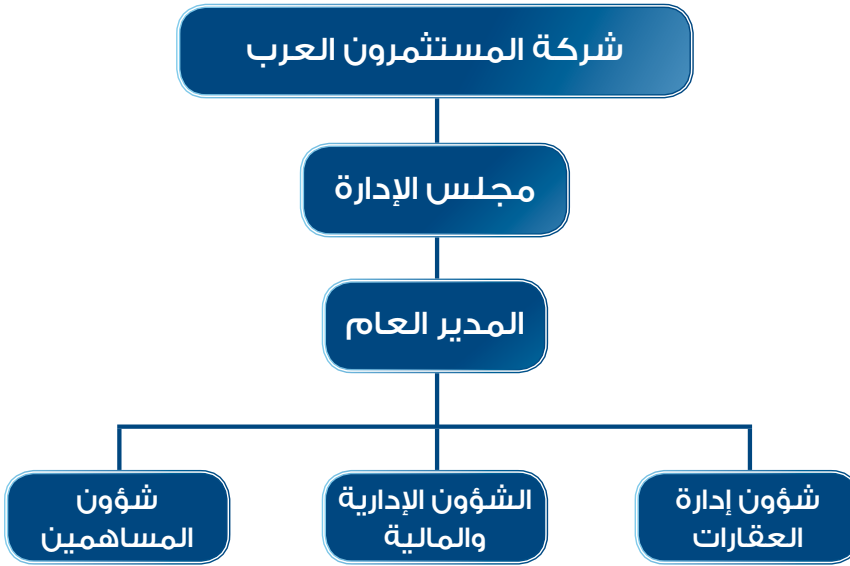
د. «محمد علي» مصطفى العلمي

العيزرية - القدس

رئيس مجلس الإدارة

2019/3/25

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	7,281,010
شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة	250,000
بسام سالم حنانيا	94,000
"محمد علي" مصطفى العلمي	91,465
شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة	91,150
عيسى مصطفى العلمي	90,390
عمر مصطفى العلمي	89,390
غازي حنا حنانيا	80,660
جورجيت سمعان يوسف حنانيا	77,400
شركة رام الله للاستثمار الصناعية التجارية	75,000

الأسهم المملوكة من الشركات التابعة والحليفة

اسم الشركة	عدد الأسهم في الشركة
شركة سجائر القدس م.ع.م. (5 مقاعد)	7,281,010
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	1,197,606
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	91,465	0.96 %
شركة القدس للاستثمار م.خ.م	نائب الرئيس	91,150	0.96 %
شركة سجائر القدس م.ع.م (5 مقاعد)	عضو مجلس	7,281,010	77.02%
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 2018 بالمقارنة مع 2017

السنة	عدد الصفقات	عدد الاسهم	القيمة بالدينار	أعلى سعر/ دينار	أدنى سعر/ دينار	سعر الإغلاق
2017	77	259542	196118	0.93	0.64	0.93
2018	65	124260	104703	0.90	0.74	0.85

موعد إجتماع الهيئة العامة العادية

تم تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة المستثمرون العرب بتاريخ 9 تموز 2019.

المسائل التي احيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2018.

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 ستة (6) اجتماعات خلال عام 2018 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.

الوضع التنافسي للشركة

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

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الاجتماعية

لم تساهم الشركة خلال عام 2018 بأية مبالغ ضمن اتجاه المسؤولية الاجتماعية.

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

مازالت القضية المرفوعة باسم شركة المستثمرون العرب بصفتها المدعية في قضية رقم 877 / 2017 لدى محكمة بداية رام الله على كل من المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد احمد حمائل والتي تتعلق بتخلية المأجور وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة.

وأيضاً القضية المرفوعة 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 التعديات وإعادة الحال لما كان عليه الوضع بالسابق وهي قيد الاجراءات القضائية المعتادة الى الآن

عدد المساهمين كما في 2018/12/31	1,219 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

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

القوائم المالية
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
31 كانون الأول 2018

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



معاية وشركاه
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 2018، 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 2018 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 الإيرادات المتأتية من العقارات المؤجرة، حيث حصلنا على كافة العقود وتأكدنا من تحميل السنة ما يخصها بناء عليها، إضافة إلى مراجعة احتساب الفوائد على القروض الممنوحة للشركات الشقيقة.



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 لتمكنها من إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء تلك الناشئة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والافصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعزم 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 إلى ذلك 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 جوهريّة 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 كمُدققي 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 حددها 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 يتم 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.

مدققة الحسابات المسؤولة عن إصدار تقرير مدقق الحسابات المستقل هذا هي عبلة سميح معاينة.

معاينة وشركاهم

رام الله

في 2019/3/26

عبلة سميح معاينة
مدققة حسابات قانونية
إجازة رقم ١٦٧

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2018		بيان رقم 1	
		2017	2018
		دينار أردني	دينار أردني
		إيضاح	
		الموجودات	
		الموجودات المتداولة	
نقد في الصندوق ولدى البنوك	4	49497	4059
ذمم مدينة/ أطراف ذات علاقة	5	243482	251928
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	6	55731	75247
مجموع الموجودات المتداولة		348710	331234
		الموجودات غير المتداولة	
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	7	915319	900117
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	8	1029441	1018807
العقارات الاستثمارية	9	7694137	7694137
قروض لشركات شقيقة	11	633671	661167
الأثاث والأجهزة	10	542	411
مجموع الموجودات غير المتداولة		10273110	10274639
مجموع الموجودات		10621820	10605873

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة العيزرية

2017	2018		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
176180	157324	12	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
176180	157324		مجموع المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
26200	30668	14	مخصص تعويض نهاية الخدمة
202380	187992		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
9452328	9452328	15	رأس المال المدفوع
154535	160462	16	الاحتياطي الإجباري
104000	104000		الاحتياطي الاختياري
(1615918)	(1673560)		احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
2324495	2374651	17	الأرباح المتراكمة
10419440	10417881		صافي حقوق الملكية
10621820	10605873		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 2018				بيان رقم 2	
		2018		2017	
البيان		دينار أردني		دينار أردني	
		إيضاح			
إيرادات تأجير العقارات		176991		178858	
مصاريف العقارات		18 (39787)		(46599)	
صافي إيراد العقارات المؤجرة		137204		132259	
إيراد موقف السيارات		14596		12469	
فوائد قروض		2136		18421	
ضريبة المعارف المحصلة من المستأجرين		5032		5889	
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة		24		74	
اجمالي الإيرادات		158992		169112	
حصة الشركة من خسارة الاستثمار في شركة شقيقة		(15202)		-	
المصاريف الإدارية والعمومية		19 (82732)		(105343)	
فروق العملة		(1329)		(6784)	
المصاريف والعمولات البنكية		(458)		(721)	
الربح للسنة - قبل ضريبة الدخل		59271		56264	
ضريبة الدخل للسنة		(1065)		-	
ضريبة الدخل - سنوات سابقة		(2123)		-	
الربح للسنة		56083		56264	
حصة السهم من ربح السنة		20 0.006		0.006	
بنود الدخل الشامل الآخر:					
الربح للسنة		56083		56264	
بنود لن يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة					
أرباح (خسائر) إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة		(57642)		223680	
صافي الدخل الشامل للسنة		(1559)		279944	
حصة السهم من الدخل الشامل للسنة		20 -		0.030	

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 2018 بيان رقم 3

المجموع	الأرباح المتراكمة	احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الإجمالي	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
10139496	2273857	(1839598)	104000	148909	9452328	الرصيد كما في 1 كانون ثاني 2017
56264	56264	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2
223680	-	223680	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
279944	56264	223680	-	-	-	صافي الدخل الشامل
-	(5626)	-	-	5626	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
10419440	2324495	(1615918)	104000	154535	9452328	الرصيد في 31 كانون أول 2017
56083	56083	-	-	-	-	الربح للسنة- بيان رقم 2
(57642)	-	(57642)	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
(1559)	56083	(57642)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(5927)	-	-	5927	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
10417881	2374651	(1673560)	104000	160462	9452328	الرصيد في 31 كانون أول 2018

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 2018		بيان رقم 4
2017	2018	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
56264	59271	الربح للسنة - قبل ضريبة الدخل
		التعديلات لمطابقة الربح
130	131	استهلاك الأثاث والأجهزة
8397	4468	مخصص تعويض نهاية الخدمة
-	15202	حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة
64791	79072	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات:
43389	(8446)	الذمم المدينة - أطراف ذات علاقة
1377	(22704)	الذمم والأرصدة المدينة الأخرى
23603	(18856)	الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة
133160	29066	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(34494)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
98666	29066	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(20307)	(47008)	الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة
(6643)	-	الإضافات على العقارات الاستثمارية
(26950)	(47008)	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(25489)	(27496)	قروض لشركات شقيقة
(25489)	(27496)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
46227	(45438)	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
3270	49497	النقد والنقد المعادل أول السنة
49497	4059	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 2018

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 مركز الشركة الرئيسي في العيزرية - القدس. إن أسهم الشركة مدرجة على بورصة فلسطين.
- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بالاستثمار في العقارات بهدف التأجير والاستثمار في أسهم الشركات.
- بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة ثلاث موظفين كما في 31 كانون أول 2018 و 2017.

2- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي دخلت حيز التنفيذ في السنة المالية 2018:

• معيار التقارير المالية الدولية رقم (9):

قامت الشركة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) (كما هو معدل في تموز 2014) والتعديلات التابعة ذات الصلة على معايير التقارير المالية الدولية الأخرى التي أصبحت نافذة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2018. تسمح الأحكام الانتقالية لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بعدم تعديل عرض أرقام المقارنة.

أدخل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) متطلبات جديدة لغايات:

1. تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية.
2. الانخفاض في قيمة الموجودات المالية.
3. محاسبة التحوط العامة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية:

يتضمن المعيار تصنيف ثلاث فئات رئيسية للموجودات المالية:

1. موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
2. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
3. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) على نموذج الأعمال الذي تدار من خلاله هذه الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

قامت الإدارة بمراجعة الموجودات المالية كما في 1 كانون ثاني 2018 بناء على الظروف والحقائق المتوفرة في ذلك التاريخ وخلصت إلى أن أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) هو:

- استثمارات الشركة المصنفة كاستثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة: غيرت الشركة تصنيف الحساب إلى موجودات مالية بالكلفة المطفأة. لم ينتج أي تغيير في طريقة قياس هذه الموجودات حيث سيستمر قياسها بالكلفة المطفأة.
- لم يكن هناك تغيير في تصنيف أو قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث سيستمر قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

التدني في قيمة الموجودات المالية:

فيما يتعلق بتدني قيمة الموجودات المالية، يعتمد معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) نموذج الخسائر المتوقعة بدلاً من نموذج خسائر الائتمان المتكبدة الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (39). حيث يتطلب نموذج خسارة الائتمان المتوقع من الشركة تحديد خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير بناءً على معلومات منطقية وقابلة للدعم لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية.

قامت الشركة بمراجعة الذمم المدينة بشكل إفرادي للوقوف على أي خسائر متوقعة قد تنتج عن عدم التحصيل وخلصت إلى أن هذه الذمم قابلة للتحصيل بشكل كامل.

محاسبة التحوط العامة:

تحتفظ متطلبات محاسبة التحوط العامة الجديدة بالأنواع الثلاثة لمحاسبة التحوط الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم (39). ومع ذلك، فقد تم ادخال قدر أكبر من المرونة على أنواع المعاملات المؤهلة لمحاسبة التحوط، وبالتحديد تم زيادة أنواع الأدوات المؤهلة لأدوات التحوط وأنواع مكونات المخاطر في البنود غير المالية المؤهلة لمحاسبة التحوط. بالإضافة إلى ذلك، تم استبدال اختبار الفعالية بمبدأ «العلاقة الاقتصادية». هذا ولم يعد التقييم بأثر رجعي لفعالية التحوط مطلوباً أيضاً. كذلك تم ادخال متطلبات محسنة للإفصاح عن أنشطة إدارة المخاطر للشركة.

● أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (15):

قامت الشركة خلال السنة بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) (كما تم تعديله في نيسان 2016) والذي أصبح ساري المفعول في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2018. أدخل معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) نهجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات.

يستخدم معيار التقارير المالية الدولية رقم (15) المصطلحات التالية: «أصل العقد» و«الترام العقد» لوصف ما كان يعرف بالإيرادات المستحقة والإيرادات المؤجلة، ومع هذا لا يمنع المعيار المنشأة من استخدام أوصاف بديلة في بيان المركز المالي.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر مالي على البيانات المالية.

قامت الشركة في السنة الحالية، بتطبيق عدد من التعديلات على معايير وتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية التي تنطبق عليها والتي أصبحت نافذة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2018، والتي لم يكن لتطبيقها أي أثر مادي على الإفصاحات أو المبالغ الواردة في البيانات المالية.

● معيار المحاسبة الدولي رقم (40) (التعديلات) تحويلات الاستثمارات العقارية:

تبنت الشركة للمرة الأولى في السنة الحالية التعديلات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (40) التي توضح أن التحويل إلى أو من الاستثمارات العقارية يستلزم تقييم ما إذا كانت الملكية لا تزال تتوافق مع تعريف الاستثمارات العقارية أم لا مدعومة بأدلة يمكن ملاحظتها بأن التغير في الاستخدام قد حدث. كما توضح التعديلات أن الحالات الواردة في المعيار ليست شاملة، وأن التغير في الاستخدام ممكن بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء (أي أن التغير في الاستخدام ليس محصوراً على العقارات مكتملة البناء).

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

اعتمدت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة الواردة ضمن التحسينات السنوية المذكورة أعلاه للمرة الأولى في السنة الحالية، والتي توضح أن خيار المشاريع المشتركة والمنشآت المماثلة في قياس الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة متاح بشكل منفصل لكل شركة زميلة أو مشروع مشترك، وينبغي تحديد الاختيار عند الاعتراف المبدئي.

أما بالنسبة للمنشآت غير المصنفة كمنشأة استثمارية، فإن خيار قياس القيمة العادلة المطبق من قبل شركاتها الزميلة أو مشاريعها المشتركة التي هي منشآت استثمارية عند تطبيق طريقة حقوق الملكية يبقى متاحاً. حيث توضح التعديلات أن الخيار متاح لكل شركة استثمارية زميلة أو مشروع استثماري مشترك.

● تفسير معيار التقارير المالية الدولية رقم (22) معاملات العملات الأجنبية والدفعات المقدمة:

يوضح التفسير كيفية تحديد «تاريخ المعاملة» بهدف تحديد سعر الصرف الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي بأصل، مصروف أو إيراد، عندما يتم دفع أو استيفاء قيمة هذا البند مقدماً بعملة أجنبية ينتج عنه الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي (على سبيل المثال إيداع غير قابل للاسترداد أو إيرادات مؤجلة).

يحدد التفسير أن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة بالأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناشئ عن دفع أو قبض القيمة مقدماً. إذا كان هناك عدة دفعات أو إيصالات مقدمة، فإن التفسير يتطلب تحديد تاريخ المعاملة لكل دفعة أو إيصال مستلم مقدماً.

● معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير النافذة:

لم تقم الشركة بتطبيق عدد من المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة وغير النافذة بعد عند المصادقة على هذه البيانات المالية.

هذه المعايير هي:

1. معيار التقارير المالية الدولية رقم (16): عقود الإيجارات.
 2. معيار التقارير المالية الدولية رقم (17): عقود التأمين.
 3. التعديل على معيار التقارير المالية الدولية رقم (9): ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي.
 4. التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الفوائد طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
 5. دورة التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية -2015 2017 التي تتضمن التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) اندماج الأعمال، معيار التقارير المالية الدولية رقم (11) الترتيبات المشتركة، معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (23) تكاليف الاقتراض.
 6. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (19) منافع الموظفين المتعلقة بتعديل خطة المنافع، تقليصها أو تسويتها.
 7. معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) (التعديلات) المتعلق ببيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.
 8. تفسير معيار التقارير المالية الدولية رقم (23): عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل.
- لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون لتطبيق المعايير المذكورة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية باستثناء معيار التقارير المالية الدولية رقم (16): عقود الإيجارات.

● معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) عقود الإيجارات:

يوفر المعيار رقم (16) نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجارات ومعالجتها في البيانات المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. سيحل معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) محل إرشادات التأجير الحالية بما فيها معيار المحاسبة الدولي رقم (17) (عقود الإيجارات) والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح نافذاً للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2019.

أما بالنسبة للمؤجرين، فإن متطلبات المعيار رقم (16) هي تلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (17). يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. يميز معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) بين عقود الإيجار وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام الأصل المحدد. يعتبر التحكم موجوداً إذا كان العميل يمتلك ما يلي:

1. الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل المحدد بشكل جوهري.
2. الحق في توجيه استخدام ذلك الأصل.

لا تتوقع الشركة إعادة تعديل أرقام المقارنة للسنة السابقة عند تبني المعيار وستعتمد إلى احتساب الأثر الجوهري لتطبيق المعيار خلال سنة 2019

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 بعض الموجودات المالية بالكلفة المطفأة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والتي تظهر بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية وكما هو موضح في السياسات المحاسبية المذكورة أدناه.
- تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المدفوع للسلع والخدمات.
- القيمة العادلة هي الثمن الذي سيتم 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): الأيجارات والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة مثل صافي القيمة التحصيلية في معيار المحاسبة الدولي رقم (2): المخزون أو القيمة المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (36): التدني في قيمة الموجودات.

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

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

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

هـ- 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 (عدا عن الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) من القيمة العادلة، حسب الحاجة، عند الاعتراف المبدئي.

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

9- الموجودات المالية

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

يتم قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة بحسب تصنيف الموجودات المالية.

يتم تصنيف الموجودات المالية وفق الفئات المحددة التالية:

1. موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
2. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
3. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

1. التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية:

هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو معدل خصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، تكاليف المعاملة، الأقساط الأخرى أو الخصومات) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى القيمة الدفترية الاجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

2. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

كما سبقت الإشارة، ان الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل وتجميعها في احتياطي التغير في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتج عن التغير في القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بل يتم تحويله إلى الأرباح المستقبلية.

3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما لا تفي بمعايير قياسها بالتكلفة المطفأة.

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:

1. كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل ملحوظ عدم اتساق القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ بخلاف ذلك،
2. 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 وتوفر المعلومات حول التجميع داخلياً على هذا الأساس،
3. 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 كما في نهاية كل فترة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزء من علاقة تحوط محددة. ويتم تضمينها توزيعات الأرباح والفوائد المكتسبة وتدرج تحت بند الأرباح والخسائر الأخرى.

4. 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 تستمر بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها وكذلك الالتزام المرتبط بالمبالغ التي قد تضطر إلى دفعها، إضافة إلى إقرارها بالاقتراض المضمون للعائدات المستلمة.

5. 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. يتم قياس المطلوبات المالية بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو من خلال القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ز) تحقق الإيرادات:

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو التي سيتم استلامها بموجب التعاقد مع المستأجرين. يتم تنزيل الإيرادات بقيمة الخصميات إن وجدت.

يتم الاعتراف بالإيراد عند نقل التحكم في البضاعة أو الخدمة إلى المشتري.

تتكون إيرادات الشركة من المصادر الرئيسية التالية:

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 الشقيقة 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 التحكم 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 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 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، 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 %

- يتم مراجعة تقدير العمر الانتاجي، القيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل عام، مع إظهار أثر أي اختلاف في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقدير.

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

- يتم استبعاد أي بند من الأثاث والأجهزة عند البيع أو عند عدم وجود أي منفعة اقتصادية مستقبلية ممكن أن تنشأ من الاستخدام المستمر للموجودات. يتم قيد الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو استبعاد الموجودات الذي يمثل الفرق بين عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الربح أو الخسارة للسنة.

(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 الحالية 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:

تحفظ 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.

في 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

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
4239	502	نقد في الصندوق
2076	-	نقد لدى البنوك - دينار أردني
9155	3309	نقد لدى البنوك - دولار أمريكي
34027	248	نقد لدى البنوك - شيكل/ج
49497	4059	

5- ذمم مدينة / أطراف ذات علاقة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	المطلوب من شركة سجائر القدس مقابل:
58231	110164	قرض (*)
141764	141764	توزيعات أرباح أسهم مستحقة القبض
43487	-	ذمم أخرى
243482	251928	

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

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
101620	58231	رصيد بداية السنة
-	50954	إضافات على القرض
(46211)	(1157)	دفعات على حساب القرض
2822	2136	فوائد على القرض
58231	110164	رصيد آخر السنة

6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
17769	41229	ايجارات مستحقة القبض
1950	1950	تأمينات مستردة
3243	3243	سلف موظفين على حساب تعويض نهاية الخدمة
1176	-	ذمم موظفين
-	420	ذمم مدينة أخرى
31593	28405	سلف ضريبة دخل - إيضاح 13
55731	75247	

7- موجودات مالية بالكلفة المطفأة

القيمة العادلة كما في 31/12/2018	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	31.50%	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار (2)
59194	1 دينار أردني	88000	40%	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (3)
900117				

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 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 ضريبي في 2017/4/1 بهدف بدء التشغيل في مجال زراعة أشجار النخيل المثمرة، حيث شرعت بحفر الأرض وتمديد شبكة الري في منطقة العوجا أريحا وبدأت بزراعة أشجار النخيل المثمرة.

(3) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات شركة عاملة في مجال تسويق أجهزة الهاتف الخليوي، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى البيانات المالية المدققة لسنة 2017 حيث تم تحميل الشركة حصتها من الخسائر المتحققة في تلك السنة. لم تقم الشركة بتدقيق بياناتها المالية لسنة 2018 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:

القيمة العادلة في 31/12/2018	القيمة الإسمية	عدد الأسهم في 31/12/2018	اسم الشركة
دينار أردني			
1017965	1 دينار أردني	1197606	شركة سجائر القدس
430	1 دينار أردني	1000	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
412	1 دولار أمريكي	250	شركة بنك فلسطين
1018807			

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

9- العقارات الاستثمارية

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
5305745	5305745	الأراضي بعد التقييم
2381749	2381749	صافي القيمة الدفترية للمباني والمصاعد والمعدات الكهربائية والميكانيكية
6643	6643	إضافات على المصاعد
7694137	7694137	المجموع

10- الأثاث والأجهزة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
7699	7699	الكلفة في 1 كانون ثاني
-	-	الإضافات خلال السنة
7699	7699	الكلفة في 31 كانون أول
		الاستهلاك المتراكم
7027	7157	الرصيد في 1 كانون ثاني
130	131	الاستهلاك للسنة
7157	7288	الرصيد في 31 كانون أول
542	411	صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول

11- قروض شركات شقيقة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
313205	313205	قرض شركة أزهار (1)
320466	347962	قرض لشركة أكسس (2)
633671	661167	

(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 على أنه 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 بأعمال التحضير للمشروع.

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

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
294977	320466	رصيد أول السنة
17700	27496	قرض ممنوح خلال السنة
(7809)	-	المدفوع خلال السنة
15598	-	فوائد على القرض
320466	347962	رصيد آخر السنة

12- الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
692	19460	دائنون
30234	30126	ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي
138584	100161	ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة
5000	5000	مصاريف مستحقة
1446	2434	ضريبة القيمة المضافة
224	143	ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب
176180	157324	

13- مخصص ضريبة الدخل

حصلت الشركة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى سنة 2017.

إن الضريبة المحتسبة على دخل الشركة لسنة 2018 بعد تقاص ضريبة الأملاك المدفوعة حسب القانون هي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
56264	59271	الربح المحاسبي
		يضاف/
8397	4468	مخصص تعويض نهاية الخدمة
12676	12675	ضريبة الأملاك
(59)	(19)	توزيعات الأرباح بعد رد نفقات دخل معفي
-	15202	حصة الشركة من خسائر شركة شقيقة
77278	91597	الربح لغاية ضريبة الدخل
11592	13740	ضريبة الدخل (15%)
(12676)	(12675)	تقاص ضريبة الأملاك
-	1065	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
		تقاص المخصص من الرصيد المتوفر لدى الدائرة:
31593	31593	سلف ضريبة دخل مدفوعة بالزيادة عن سنوات سابقة
-	(2123)	تخصيص إضافي- ضريبة دخل سنة 2017
-	(1065)	مخصص السنة
31593	28405	الرصيد المدفوع مقدماً

14- مخصص تعويض نهاية الخدمة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
17803	26200	رصيد أول السنة
8397	4468	مخصص السنة
26200	30668	

15- رأس المال المدفوع

2017	2018	
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 الشركة 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

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
148909	154535	رصيد أول السنة
5626	5927	المحول من أرباح السنة
154535	160462	رصيد آخر السنة

17- الأرباح المتراكمة

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
2273857	2324495	رصيد أول السنة
56264	56083	الربح للسنة- بيان رقم 2
(5626)	(5927)	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
2324495	2374651	رصيد آخر السنة

18- مصاريف العقارات

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
3100	3100	تأمين
21126	21126	ضريبة الأملاك
8237	7118	الرسوم والرخص
14136	8443	أخرى
46599	39787	

19- المصاريف الإدارية والعمومية

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
57356	53917	رواتب
1760	711	تأمين صحي
8397	4468	تعويض نهاية الخدمة
67513	59096	المجموع
8540	5000	أتعاب مهنية
16274	7046	أتعاب واستشارات قانونية
785	-	مصاريف محاكم
1890	1575	الرسوم والرخص
3556	3436	مصاريف السوق المالي
2816	4622	المواصلات
1418	608	القرطاسية والمطبوعات
353	129	الاعلانات
1200	39	التبرعات
121	-	صيانة الأجهزة
394	451	البريد والهاتف
353	599	مصاريف أخرى
130	131	استهلاك الأثاث والأجهزة
105343	82732	

20- حصة السهم من الربح والخسارة والدخل الشامل

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	الربح للسنة
56264	59271	
279944	(1559)	الدخل الشامل للسنة
9452328	9452328	رأس المال المدفوع
0.006	0.006	حصة السهم من الربح
0.030	-	حصة السهم من الدخل الشامل

21- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
243482	251928	ذمم مدينة- شركة سجائر القدس
313205	313205	قرض مدين قابل للتحويل إلى أسهم شركة أزهار
320466	347962	قرض مدين شركة اكسس للاتصالات
915319	900117	استثمارات في أسهم شركات حليفة وشقيقة
1028471	1017965	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدل مصاريف خلال سنة 2018 و 2017.

22- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات في الشركة كما في 31 كانون أول 2018 و 2017 هي داخل فلسطين.

23- معلومات قطاعات الاعمال

سنة 2018	املاك وتأجير عقارات	إستثمارات وفوائد قروض	المجموع
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات	196619	2160	198779
المصاريف	(84519)	(54989)	(139508)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	112100	(52829)	59271

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

24- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

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

- مدخلات المستوى الأول هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الحصول عليها في تاريخ القياس.

- مدخلات المستوى الثاني هي تلك المدخلات غير المشمولة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر أو غير مباشر.

- مدخلات المستوى الثالث هي المدخلات غير الملحوظة للأصل أو الالتزام.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لغرض قياس القيمة العادلة:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار السوق.
- أما الموجودات المالية غير المدرجة في سوق نشط، فيتم تقييمها بناء على بياناتها المالية وبعض الافتراضات الأخرى التي لا تستند إلى أسعار سوق يمكن ملاحظتها.

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 لاعتقادها أن القيمة الدفترية للبنود المبينة أدناه تعادل القيمة العادلة لها تقريباً وذلك أما لاستحقاقها قصير الأجل أو لأن أسعار الفائدة لها تعادل تسعيرها خلال العام.

31 كانون الأول 2018			
مستوى القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	مستوى القيمة العادلة
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة			
النقد والنقد المعادل	دينار أردني	دينار أردني	المستوى الثاني
	4059	4059	
ذمم مدينة	دينار أردني	دينار أردني	المستوى الثاني
	251928	251928	
قروض مدينة لشركات شقيقة	دينار أردني	دينار أردني	المستوى الثاني
	661167	661167	
	917154	917154	
مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة			
ذمم دائنة	دينار أردني	دينار أردني	المستوى الثاني
	154747	154747	

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

25- سياسة إدارة المخاطر

إن الشركة معرضة لعدد من المخاطر نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية 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 والانظمة الموضوعية لمراقبة المخاطر يتم مراجعتها بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة. كما تهدف إدارة الشركة من خلال مجموعة الاجراءات والقواعد الإدارية التي تتبناها 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 تتجهم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر للداداة 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 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 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 أسعار العملات الأجنبية، هذا وتعمل الشركة على التقليل من هذه المخاطر التي قد تتجهم 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 قطاعات 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:

2017		2018		
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	
دينار أردني	%	دينار أردني	%	
102944	10% -/+	101881	10% -/+	إستثمارات مدرجة

26- صادق مجلس إدارة الشركة في جلسته التي عقدت في 2019/3/26 على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2018، وعلى أن تعرض على الهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي.

