



Jerusalem Real Estate Investment Co.

شركة القدس للاستثمارات العقارية
REI

التاريخ : 13.02.2018

المرجع : م.هـ/026/2018

السادة / هيئة سوق رأس المال المحترمين
رام الله، فلسطين

الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية الأولية كما في 2017/12/31

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام المادة رقم (35) من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 وإلى المادة رقم (17) من نظام الإفصاح المعمول به وقواعد البورصة وتعليمات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية نرفق لكم البيانات المالية التالية:

1. البيانات المالية الختامية الأولية لعام 2017.
2. نموذج الملخص للبيانات المالية الأولية لعام 2017.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

م. وليد الاحمد

المدير العام

التاريخ : 13.02.2018
المرجع : م.هـ/025/2018

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين
نابلس، فلسطين
فاكس 09 2390998

الموضوع : الإفصاح عن البيانات المالية الأولية كما في 2017/12/31

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام المادة رقم (35) من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 وإلى المادة رقم (17) من نظام الإفصاح المعمول به وقواعد البورصة وتعليمات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية نرفق لكم البيانات المالية التالية:

1. البيانات المالية الختامية الأولية لعام 2017.
2. نموذج الملخص للبيانات المالية الأولية لعام 2017.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

م. وليد الاحمد


المدير العام

1. أعضاء مجلس الإدارة لم يطرأ تغيير عليهم وهم:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - السيد عوني موسى الساكت | ممثل عن شركة تطوير العقارات/رئيس مجلس ادارة |
| - السيد مهند اكرم جراب | ممثل عن شركة بنك القدس |
| - السيد أسامة رستم ماضي | ممثل عن شركة ايوان للاعمار |
| - السيد الياس جورج الياس بدور | ممثل عن شركة تطوير العقارات |
| - السيد نبيل جورج الصفدي | ممثل عن البنك الاستثماري |
| - السيد منذر أبو عوض | ممثل عن شركة الشرق العربي |
| - السيد وليد نجيب الاحمد | عضو/ المدير العام- نائب رئيس مجلس الإدارة |
| - السيد يوسف أسعد رضوان | عضو |
| - شركة دارة عمان | عضو |

2. أعضاء الإدارة التنفيذية هم:

- | | |
|---|-----------------------|
| - المدير العام | - المهندس وليد الاحمد |
| مدير دائرة التطوير العقاري والدائرة المالية | - السيد حسام الطاهر |

3. اجراءات قانونية وقضائية: لا يوجد أية قضايا يمكن ان يكون لها تأثير على حجم التزامات

الشركة أو نتيجة النشاط.

4. عدد الأسهم المصدرة : عشرة ملايين سهم بقيمة اسمية 1 \$/سهم

5. لم يطرأ أية قضايا جوهرية من الممكن ان تؤثر على سعر السهم في الربع الرابع.



Jerusalem Real Estate Investment Co.

شركة القدس للاستثمارات العقارية

ملخص النتائج المالية الختامية الأولية للشركات المساهمة العامة المدرجة

أولاً: المعلومات العامة الأساسية عن الشركة:	
اسم الشركة:	شركة القدس للاستثمارات العقارية
القطاع:	الاستثمار
رمز تداولها:	jrei
رقم ISIN:	RS4007112965
تاريخ التسجيل:	1996
نوع السوق (أولى/ ثانية):	ثانية
رأس المال المصرح به:	10000000 سهم
رأس المال المكتتب به:	10000000 دولار
رأس المال المدفوع:	10000000 دولار
رئيس مجلس الإدارة:	المهندس عوني الساكت
الرئيس التنفيذي/ المدير العام:	المهندس وليد الاحمد
اسم المدقق الداخلي للشركة:	علي فارس
اسم المدقق الخارجي المستقل للشركة:	شركة طلال ابو غزالة وشركاه
مركز الشركة:	رام الله
رقم الهاتف:	022965215
البريد الإلكتروني:	JREI@PALNET.COM

ثانياً: معلومات عن التقرير السنوي واجتماع الهيئة العامة القادم:	
الموعد التقريبي لنشر التقرير السنوي:	أذار 2018
المكان الذي سيوضع فيه التقرير السنوي لإطلاع الجمهور عليه:	مكاتب الشركة
الموعد المقترح لعقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي:	ايار 2018

نصت الفقرة (أ) من المادة (3) من تعليمات الإفصاح لسنة 2006 والصادرة إلى قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 على ما يلي:
"الإفصاح للسوق عن البيانات الختامية الأولية مدققة من المدقق الداخلي بأسرع وقت ممكن خلال فترة (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء السنة المالية."

العملة: دولار أمريكي		البند
2017/12/31 (مدققة)	2016/12/31 (غير مدققة)	
		(1) مجموع الموجودات
9664209	8800274	أ- موجودات غير متداولة
2708649	2456860	ب- موجودات متداولة
		(2) مجموع المطلوبات
966550	337828	أ- مطلوبات غير متداولة
3328745	3221730	ب- مطلوبات متداولة
		ت- حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (للمصارف الإسلامية)
		ث- حساب الاستثمار المخصص (للمصارف الإسلامية)
		(3) مجموع حقوق الملكية
8077563	7697576	أ- حقوق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة
0	0	ب- حقوق ملكية جهات غير مسيطرة
531210	110006	(4) الأرباح / (الخسائر) التشغيلية
15480	944285-	(5) ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
-4645	0	(6) مخصص ضريبة الدخل على الأرباح
15480	944285-	(7) ربح / (خسارة) السنة بعد ضريبة الدخل
		أ- حقوق مساهمي الشركة في الربح / (الخسارة)
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الربح / (الخسارة)
360419	85651	(8) مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى
375899	858634-	(9) إجمالي الدخل الشامل (8+7)
		أ- حقوق مساهمي الشركة في الدخل الشامل
		ب- حقوق الجهات غير المسيطرة في الدخل الشامل
		(10) ملخص عن أداء الشركة المالي خلال السنة المالية ¹ :

اسم المفوض بالتوقيع
منصب المفوض بالتوقيع

التاريخ:

15/ 2 / 2018

اسم المفوض بالتوقيع
منصب المفوض بالتوقيع

¹ يوضع ملخص (يفضل على شكل نقاط) يستعرض النمو/التراجع بالأرقام والنسب المئوية لأداء الشركة المالي.

الطابق الرابع - عمارة ترست، شارع عمان - نابلس | Fourth floor, Trust building, Amman St. - Nablus
ص.ب ١٢٨ - نابلس، فلسطين | P.O.Box 128, Nablus, Palestine

هاتف: +970 9 2390999
فاكس: +970 9 2390998

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
رام الله - فلسطين

تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين

الفهرس

صفحة

4-3	- قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017 - قائمة أ
5	- قائمة الدخل والدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 - قائمة ب
6	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 - قائمة ج
7	- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 - قائمة د
26-9	- إيضاحات حول القوائم المالية

شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017 - قائمة أ

		<u>31 كانون</u> <u>الأول 2017</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u> دولار أمريكي
الموجودات	إيضاح		
<u>الموجودات المتداولة</u>			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	348,568	30,894
شيكات برسم التحصيل		8,620	0
مدينون مختلفون	(5)	457,059	602,954
ذمم وحسابات مدينة أخرى	(6)	527,486	702,603
أوراق مالية بلقيمة العادلة	(7)	1,366,916	1,120,409
مجموع الموجودات المتداولة		2,708,649	2,456,860
<u>موجودات غير متداولة</u>			
استثمارات عقارية محتفظ بها لغرض البيع	(8)	4,429,328	4,829,930
ممتلكات ومعدات - بالصافي	(9)	20,681	25,721
استثمارات في مشروع مشترك	(10)	495,894	495,894
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ	(11)	4,718,306	3,448,729
مجموع الموجودات غير المتداولة		9,664,209	8,800,274
مجموع الموجودات		12,372,858	11,257,134

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017 - قائمة أ

	<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
<u>إيضاح</u>	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>المطلوبات المتداولة</u>		
شيكات برسم الدفع - قصير الأجل	155,272	281,375
بنوك دائنة (12)	219,979	215,012
قروض بنكية قصيرة الأجل (13)	289,215	343,008
دائنون مختلفون (14)	376,085	499,863
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة (15)	2,283,549	1,882,472
مخصص ضريبة الدخل (16)	4,645	
مجموع المطلوبات المتداولة	3,328,745	3,221,730
<u>مطلوبات غير متداولة</u>		
قروض بنكية - طويلة الأجل (13)	587,603	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة (17)	378,947	337,828
مجموع المطلوبات غير المتداولة	966,550	337,828
مجموع المطلوبات	4,295,295	3,559,558
<u>حقوق الملكية</u>		
رأس المال المصرح به والمدفوع	10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10% (18)	174,910	173,362
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية (7)	194,661	(165,758)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	1,598,688	1,594,600
خسائر متراكمة - قائمة "ج"	(3,890,696)	(3,904,628)
صافي حقوق الملكية	8,077,563	7,697,576
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	12,372,858	11,257,134
	=====	=====

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
رام الله - فلسطين
قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017 - قائمة ب

		<u>31 كانون</u> <u>الأول 2017</u> <u>دولار أمريكي</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u> <u>دولار أمريكي</u>
إيرادات النشاط	(19)	560,872	188,566
تكلفة النشاط		(79,710)	(81,137)
مجمل (خسارة) المشاريع		481,162	107,429
إيرادات أخرى		4,599	0
أرباح بيع أوراق مالية		45,489	0
فروقات عمله		0	2,577
مجموع الأرباح من التشغيل		531,210	110,006
المصاريف			
استهلاك ممتلكات ومعدات		(5,159)	(8,831)
مصاريف إدارية وعمومية	(20)	(472,355)	(425,064)
مصاريف تمويل		(17,850)	(31,941)
خسائر بيع موجودات مالية		0	(214,888)
فروق العملة		(15,066)	0
ديون مشكوك في تحصيلها		(695)	(170,944)
ديون معدومه		0	(202,623)
مجموع المصاريف		(511,125)	(1,054,291)
صافي ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة		20,125	(944,285)
ضريبة الدخل 15%	(16)	(4,645)	-
صافي ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة		15,480	(944,285)
الدخل الشامل			
صافي ربح (الخسارة) السنة		15,480	(944,285)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		360,419	85,651
صافي (الخسارة) الدخل الشامل		375,899	(858,634)
		=====	=====

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 - قائمة ج

المجموع دولار أمريكي	خسائر متراكمة دولار أمريكي	التغير في استثمارات عقارية دولار أمريكي	التغير موجودات مالية دولار أمريكي	إحتياطي إجباري دولار أمريكي	رأس المال دولار أمريكي	القائمة
7,697,576	(3,904,628)	1,594,600	(165,758)	173,362	10,000,000	31 كانون أول 2017
15,480	15,480	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
360,419	-	-	360,419	-	-	صافي خسارة السنة
4,088	-	4,088	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
-	(1,548)	-	-	1,548	-	التغير في القيمة العادلة - عقاريه
8,077,563	(3,890,696)	1,598,688	194,661	174,910	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2017
8,556,210	(2,960,343)	1,594,600	(251,409)	173,362	10,000,000	31 كانون أول 2016
(944,285)	(944,285)	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
85,651	-	-	85,651	-	-	صافي خسارة السنة
7,697,576	(3,904,628)	1,594,600	(165,758)	173,362	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2016

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول
2017 - قائمة د

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2017</u> <u>دولار أمريكي</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2016</u> <u>دولار أمريكي</u>
القائمة		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الربح (خسارة) السنة قبل الضريبة	20,125	(944,285)
تعديلات :		
صافي الخسارة لصافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية		
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية		
استهلاك معدات وممتلكات	5,159	8,831
مخصصات مختلفة	41,119	9,848
خسارة بيع موجودات مالية	-	-
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية	360,419	85,651
التغير في الموجودات والمطلوبات		
(الزيادة) النقص شيكات برسم التحصيل	(8,620)	
النقص (الزيادة) في مدينون مختلفون	145,895	639,127
النقص (الزيادة) في ذمم وحسابات مدينة أخرى	175,117	177,400
(النقص) الزيادة في الشيكات برسم الدفع	(126,103)	(59,623)
(النقص) في دائنون مختلفون	(123,778)	(2,104)
الزيادة (النقص) في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	405,722	(757,172)
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية	895,055	(842,327)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
صافي الحركة على أوراق مالية	(246,507)	508,189
إضافات على ممتلكات والآلات	(119)	(2,122)
صافي الحركة على استثمارات العقارية	(346,613)	1,689,453
إضافات على مشاريع عقارية قيد التنفيذ	(522,919)	(628,039)
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية	(1,116,158)	1,567,481
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة	4,967	(390,842)
(النقص) في أرصدة القروض الدائنة	533,810	(404,761)
مجموع التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية	538,777	(795,603)
صافي (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك	317,674	(70,449)
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة	30,894	101,343
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر السنة	348,568	30,894

" إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة "

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
رام الله - فلسطين
إيضاحات حول القوائم المالية

1. تأسيس الشركة ونشاطها:

- تأسست الشركة في بداية عام 1996 كشركة مساهمة عامة في أريحا تحت رقم 563201078 وتم افتتاح الإدارة العامة لها بمدينة رام الله في نفس السنة.
- من أهم أغراض الشركة الأساسية القيام بجميع أوجه الاستثمار والتمويل في جميع القطاعات العقارية والاقتصادية وتوظيف الأموال لحساب الشركة ولحساب الغير.
- رأس مال الشركة:**
- بلغ رأسمال الشركة عند تأسيسها 3,600,000 دينار أردني مقسم إلى 3,600,000 سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم. خلال سنة 2001، تم تحويل رأسمال الشركة إلى الدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 5,070,421 دولار أمريكي.
- تم تخفيض رأس مال الشركة وذلك في اجتماع الهيئة العامة غير العادية والتي عقدت في 27 أيار 2004 ليبلغ رأس المال المصرح به 3,750,000 دولار أمريكي موزع على 3,750,000 سهم.
- في شهر تشرين الأول 2005 تم رفع رأسمال الشركة المصرح به إلى 10,000,000 دولار أمريكي موزع إلى 10,000,000 سهم وتم طرح الأسهم الإضافية على مساهمي الشركة باكتتاب خاص.
- قامت الشركة بتأسيس شركة مملوكة لها بالكامل بجزر الانتيل الهولندية تحت اسم شركة كانديار القابضة ولاحقا تم تأسيس فرع للشركة بالقدس الشرقية والتي قامت بدورها بإدارة مشروع برج صلاح الدين وقد تم مع نهاية عام 2012 إجراءات بيع الشركة مع احتفاظ شركة القدس لحصص من هذه الشركة ولم يتم تدقيق الاتفاقية بالمبالغ المنصوص عليها لاستكمال نقل الحصص للمشتري.
- تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة من قبل إدارة الشركة بتاريخ -----.

2. أسس إعداد القوائم المالية :

- يتم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأوراق المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية التي تظهر بقيمتها العادلة ووفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في مناطق السلطة الفلسطينية.
- إن عملة السجلات المحاسبية هي الدولار الأمريكي.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة باستثناء الأثر الناتج عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات التي طرأت عليها والموضحة أدناه:

التغيرات في السياسات المحاسبية:

قامت شركة القدس بتطبيق المعايير المعدلة التالية خلال السنة حيث لم يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 24: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية - العرض (المعدل)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض بنود الدخل الشامل الأخرى (المعدل)*
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) إفصاحات القوائم المالية (المعدل)

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) القوائم المالية الموحدة
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
- معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة
- * يقضي التغيير في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى تغيير طريقة عرض بنود الدخل الشامل الأخرى في مجموعات، بأن يتم فصل تلك البنود التي يمكن قيدها أو إعادة تصنيفها في قائمة الدخل في المستقبل عن البنود الأخرى التي لا يمكن إعادة تصنيفها. سيؤثر هذا التعديل على العرض ولن يؤثر على أداء الشركة أو مركزها المالي.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير التالية والتي لا تزال غير نافذة المفعول ولم يتم تبنيها بعد من قبل الشركة. إن المعايير التالية هي التي تتوقع إدارة الشركة بأن يكون لتطبيقها، عند سريان مفعولها، أثر على المركز أو الأداء المالي أو حول افصاحات القوائم المالية للشركة:

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية **
- ** يمثل معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) بصيغته الحالية المرحلة الأولى للإحلال محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39). سيكون لتطبيق المرحلة الأولى من هذا المعيار أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة، ومن غير المحتمل أن يكون لتطبيقه أثر على المطلوبات المالية. ستعمل الشركة على تحديد أثر التطبيق بالتزامن مع صدور المراحل التالية من المعيار وذلك لإظهار صورة شاملة عن أثر التطبيق. سيصبح هذا المعيار نافذ المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2015.

3. أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ. النقد والنقد المعادل:

يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة النقد في الصندوق والحسابات الجارية وتحت الطلب لدى البنوك والودائع لدى البنوك والتي تستحق خلال 90 يوماً.

ب. الذمم المدينة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي من مخصص انخفاض القيمة (إن وجد). يتم مراجعة الذمم المدينة من قبل الإدارة لتحديد قابليتها للتحصيل ورصد مخصص للتدني في قيمتها إن تطلب الأمر ذلك.

ج. المخزون:

يظهر المخزون في حال وجود مخزون بالتكلفة التاريخية أو القيمة التحصيلية المتوقعة أيهما أقل.

د. استثمارات عقارية:

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في أراضي ومباني تم امتلاكها أو بنائها بهدف تأجيرها أو الاستفادة من الزيادة في أسعارها. تظهر الاستثمارات العقارية بمبلغ إعادة التقييم مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر ناتجة عن أي تدني دائم في قيمتها، ويتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت (باستثناء الأراضي) وعلى أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وهي بنسبة 2 % سنوياً.

هـ. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات منها ما هو متداول في الأسواق المالية وبالتالي لها أسعار سوقية تمثل قيمتها العادلة، ومنها ما هو غير متداول في الأسواق المالية وتظهر بالقيمة العادلة المقدرة بحسب الطرق والاعتبارات المشروحة في القيمة العادلة هنا بعده.

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل ومن ثم في بند مستقل "التغير المتراكم في القيمة العادلة" ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل بعد الأخذ بعين الاعتبار المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات. يمكن استرجاع خسارة التدني التي تم تسجيلها سابقاً في قائمة الدخل لأدوات الدين إذا ما تبين بموضوعة أن الزيادة في القيمة العادلة لتلك الأدوات قد حدثت في فترة لاحقة لتسجيل خسائر التدني، ولا يمكن استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات.

تم خلال عام 2015 اتخاذ قرار من مجلس الإدارة بالتخلص من الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض البيع وفق احتياجات الشركة بهدف استخدام متحصلات البيع في تمويل نشاط الشركة الرئيسي والمتمثل في الاستثمار العقاري وتم عقد عدة صفقات بيع لهذه الأسهم كما تم بيع جزءاً من هذه الأسهم خلال عام 2016 وعلى ضوء ذلك تم إعادة تصنيف هذه الاستثمارات أوراق مالية للمتاجرة وتم إظهار التغير في القيمة العادلة في نهاية العام في قائمة الدخل كما تم تحويل الرصيد المدور للتغير في القيمة العادلة لهذه الأسهم ضمن الخسائر المتراكمة للشركة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المتوفرة للبيع في قائمة الدخل في حين يتم تسجيل فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الظاهر ضمن حقوق المساهمين.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

و. القيمة العادلة:

إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الموجودات المالية، وفي حال وجود موجودات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

ز. التدني في قيمة الموجودات المالية:

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

– تدني الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي تظهر بالقيمة العادلة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة.

– تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر السوق السائد للعائد على موجودات مالية مشابهة.

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع.

ح. مشاريع قيد التنفيذ

يتم تسجيل مشاريع قيد التنفيذ بالتكلفة مطروحاً منها أي انخفاض في قيمتها. تشمل تكاليف هذه المشاريع وكافة التكاليف المباشرة المتكبدة والمصاريف المهنية ومصاريف التمويل ويتم رسملتها وفقاً للسياسة المحاسبية للشركة. عند اكتمال المشاريع قيد التنفيذ يتم بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.

ط. استثمار في المشروع المشترك

تمتلك الشركة حصة في مشروع مشترك والذي تتم السيطرة عليه بصورة مشتركة. يعرف المشروع المشترك بأنه عبارة عن ترتيب تعاقدى يقوم بموجبه طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع للسيطرة المشتركة. وتتضمن هذه السيطرة المشتركة تكوين منشأة منفصلة يكون لكل طرف فيها حصة.

تعترف الشركة بحصتها من الإرباح في المشروع المشترك على أساس حق الملكية النسبي في قوائمها المالية المنفصلة.

ي. ممتلكات ومعدات:

– تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات بالنسب السنوية التالية:

النسبة	
3%-20%	الأجهزة
6%-10%	الأثاث والمفروشات
20%	السيارات

– يتم مراجعة العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة فإذا كانت توقعات العمر الإنتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغير في التقديرات.

– عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

ك. تحويل العملات الأجنبية

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركة المالية القائمة بعملات غير الدولار الأمريكي إلى معادلها بالدولار الأمريكي في نهاية السنة على أساس معدل سعر التحويل السائد بتاريخ القوائم المالية، أما المعاملات التي تتم خلال السنة بالعملات الأجنبية فيتم تحويلها إلى الدولار الأمريكي على أساس السعر السائد في تاريخ كل معاملة، وتحمل الأرباح والخسائر الناتجة عن عملية الترجمة إلى قائمة الدخل.

إن أسعار صرف العملات كانت كما يلي:

العملة	31 كانون الأول 2017	31 كانون الأول 2016
دولار / دينار	0.709	0.709
دولار / شيقل	3.48	3.899

ل. مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين:

يتم تقدير قيمة مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين تبعاً للقانون السائد في مناطق السلطة الفلسطينية. تسجل المبالغ الواجب التخصيص لها في قائمة الدخل ويتم تنزيل المبالغ المدفوعة للموظفين عند نهاية الخدمة أو تركهم للعمل كتنزيل من المخصص المأخوذ لها.

م. المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ القوائم المالية ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد هذه الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ن. تحقق الإيرادات:

تعترف الشركة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات بشكل يعتمد عليه، ومن المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة عند الوفاء بمعايير معينة لكل نشاط من أنشطتها بحسب ما هو موضح أدناه. وتعتمد الشركة في تقديراتها على النتائج السابقة مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل اتفاقية على حده.

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات عند اكتسابها وبناء على الإشغال الفعلي للعقار ووفقاً لأساس لمبدأ الاستحقاق.
- يتم الاعتراف بأرباح بيع الأراضي عند تحويل المنافع والمخاطر الخاصة بالأراضي من البائع إلى المشتري.
- يتم إثبات إيرادات المشاريع الهندسية المتعاقد عليها بناء على نسبة الانجاز المقدرة من المهندسين المختصين بالمشاريع.
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات أرباح الأسهم عند نشوء الحق في الحصول على الدفعات.

س. استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغيرات في القيمة العادلة. وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

في اعتقاد الإدارة فإن تقديراتها ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:

- يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل ساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاك اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) إلى قائمة الدخل.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.

- تقوم الإدارة بتقدير مخصص الضريبة استناداً إلى القوانين سارية المفعول.
- تقوم الإدارة بتقدير مخصص التدني للذمم المدينة بناءً على دراسة هذه الذمم وتقييمها للقيمة التحصيلية لهذه الذمم.
- تقوم الشركة وبالتعاون مع القسم الهندسي في الشركة بتقدير نسبة الإنجاز للمشاريع قيد التنفيذ وذلك بهدف تحديد قيمة الدخل الواجب الاعتراف به في قائمة الدخل.

ع. الضرائب المؤجلة:

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة تكبدها أو الانتفاع منها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها . يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية، ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية كلياً أو جزئياً.

4. نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2016</u>	<u>31 كانون الأول 2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وعهد مشاريع	1,632	675
نقد لدى البنوك	29,262	347,893
	-----	-----
المجموع	30,894	348,568
	=====	=====

5. مدينون مختلفون:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
دفعات مقدمة للموردين ومدينون مختلفون	106,431	159,033
مدينون من مشاريع منفذة وقيد التنفيذ	164,834	243,305
مدينون آخرون	294,605	310,750
مخصص الديون المشكوك فيها	(108,811)	(110,134)
المجموع	457,059	602,954
	=====	=====

يتألف حساب مدينون مشاريع منفذه وقيد التنفيذ كما في 31 كانون أول 2017 و 31 كانون أول 2016 مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ذمم مشاريع مختلفة	164,834	219,834
وزارة الأشغال العامة والإسكان (مشروع الإذاعة والتلفزيون)	0	23,471
المجموع	164,834	243,305
	=====	=====

6. ذمم وحسابات مدينة أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2016</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
فوائد مستحقة على أقساط مساهمات رأس المال	125,624	125,624
ضريبة القيمة المضافة وفوائد بنكية للاسترداد	104,067	147,476
سلفيات ضريبة الدخل	89,319	74,531
مصاريف مدفوعة مقدماً	33,064	41,257
سحوبات تحت التسوية	95,000	95,000
تأمينات مقابل كفالات بنكية	2,000	107,013
موظفون وإداريون وأرصدة أخرى	78,412	111,702
المجموع	527,486	702,603
	=====	=====

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات فلسطينية بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وتظهر هذه الاستثمارات في القوائم المالية المرفقة بقيمتها العادلة كما يلي:

عدد الأسهم	الرصيد قبل التقييم	إعادة التقييم	القيمة العادلة
1	1	-	1
77,454	42,666	9,779	52,445
397,086	398,207	(123,737)	274,470
500,000	605,000	435,000	1,040,000
	1,045,874	321,042	1,366,916
	=====	=====	=====

شركة كانديار هولدينج ان في (شركة تابعة)
شركة تطوير العقارات
الشركة العربية للفنادق
بنك القدس

المجموع

ب. إن الحركة على التي تمت على الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة كما يلي:

31 كانون

الأول 2017

دولار أمريكي

الرصيد بداية السنة	1,120,409
فرق إعادة التقييم	321,042
بيع أسهم بنك القدس	(18,150)
بيع أسهم الاتصالات	(56,385)

الرصيد في نهاية السنة

1,366,916

=====

ج- إن الحركة التي تمت على حساب التغير في القيمة العادلة هي:

31 كانون

الأول 2017

دولار أمريكي

الرصيد بداية السنة	(165,758)
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات	360,419

الرصيد في نهاية السنة

194,661

=====

8. استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:		
31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
4,049,740	4,052,716	مباني الروضة المؤجرة - ب
780,190	376,612	أراضي محفوظة بغرض البيع - ج، د
4,829,930	4,429,328	المجموع

9. ممتلكات ومعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون أول 2016	31 كانون أول 2017	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات	سيارات	مكاتب	المجموع
التكلفة:	الرصيد في 1 / 1 / 2017	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
إضافات	إضافات	53,420	70,290	60,311	15,979	200,000
الاستبعاد	الاستبعاد	119	-	-	-	119
الرصيد في 31 كانون أول 2017	الرصيد في 31 كانون أول 2016	53,539	70,290	60,311	15,979	200,119
الاستهلاك المتراكم:	الاستهلاك المتراكم:	44,638	53,353	60,310	15,978	174,279
الرصيد في 31 كانون أول 2016	الرصيد في 31 كانون أول 2016	2000	3,159	-	-	5,159
إضافات	إضافات	46,638	56,512	60,310	15,978	179,438
الاستبعاد	الاستبعاد	6,901	13,778	1	1	20,681
الرصيد في 31 كانون أول 2017	الرصيد في 31 كانون أول 2016	6,901	13,778	1	1	20,681
صافي القيمة الدفترية 31\12\2017	صافي القيمة الدفترية 31\12\2016	53,420	70,290	60,311	15,979	200,000
31 كانون أول 2016	31 كانون أول 2016	53,420	70,290	60,311	15,979	200,000
التكلفة:	التكلفة:	53,420	68,168	60,311	15,979	197,878
الرصيد في 1 / 1 / 2016	الرصيد في 1 / 1 / 2016	-	2,122	-	-	2,122
إضافات	إضافات	-	-	-	-	-
الاستبعاد	الاستبعاد	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 كانون أول 2016	الرصيد في 31 كانون أول 2016	53,420	70,290	60,311	15,979	200,000
الاستهلاك المتراكم:	الاستهلاك المتراكم:	41,038	48,122	60,310	15,978	165,448
الرصيد في 31 كانون أول 2014	الرصيد في 31 كانون أول 2014	3,600	5,231	-	-	8,831
إضافات	إضافات	-	-	-	-	-
الاستبعاد	الاستبعاد	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 كانون أول 2015	الرصيد في 31 كانون أول 2015	44,638	53,353	60,310	15,978	174,279
صافي القيمة الدفترية	صافي القيمة الدفترية	8,782	16,937	1	1	25,721

10. مشروع مشترك (قلل البنسيان 570,000 دولار أمريكي):

2017/12/31

دولار أمريكي

مساهمة الشركة في رأسمال المشروع	570,000
مخصص تدني قيمة الاستثمار	(74,106)

المجموع 495,894

قامت الشركة بتأسيس شركة مساهمة خصوصية مع مجموعة مستثمرين محليين باسم شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري وذلك لتنفيذ مشروع عقاري بمنطقة أريحا يتكون من 60 فيلا سكنية.

تأسست شركة البنسيان مبدئياً برأسمال مقداره 50 ألف دولار أمريكي وتملك الشركة منها 50% وقامت بدفع مساهمتها على حساب تلك الأسهم والبالغ قيمتها 25 ألف دولار أمريكي.

في 13 كانون أول 2007، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية بيع مع شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري تم بموجبها بيع 57 دونماً مفروزة من مجمل أراضي الشركة بمنطقة أريحا بمبلغ 577 ألف دينار أردني. مع نهاية سنة 2007، باشرت شركة البنسيان باستخدام هذه الأرض لبناء مشروع القلل في أريحا وعليه فقد أصبحت هذه الأرض تحت السيطرة الكلية لشركة البنسيان بالرغم من عدم استكمال الإجراءات القانونية للتنازل عن هذه الأرض لدى دائرة الأراضي.

حسب الاتفاق المبدئي بين شركة القدس وشركة البنسيان سيتم اعتبار هذه القطعة من الأرض كرأس مال عيني بقيمة 550,000 دولار والباقي يعتبر ذمه على شركة البنسيان لحين قيام شركة البنسيان بزيادة رأس مالها مستقبلاً إلى 1,100,000 دولار حسب الاتفاق بين الشركاء. بلغت حصة الشركة في المشروع المشترك ما يقارب 20,000 دولار وبذلك أصبح رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك 570,000 دولار وقد تم تجنيب مخصص بقيمة 74,106 دولار أمريكي ليصبح صافي الاستثمار بعد المبلغ المخصص 495,894 دولار أمريكي.

11. استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ :

مشروع السروات- سردا و اسكان الماسيون:

	31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
إسكان سردا	3,294,168	3,679,695
إسكان الروضة 2	154,561	1,038,611
المجموع	3,448,729	4,718,306

قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 كانون أول 2010 بأعمال فرز الأراضي لمباشرة بناء وحدات سكنية متنوعة عليها في أربعة قطع مساحتها 2,816 متر مربع ، كما تعاقدت الشركة مع عدد من الأشخاص خلال الفترة لحجز بعض الوحدات السكنية المنوي انجازها خلال الفترة القادمة واستلمت دفعات مقدمة بلغت حتى 2017/12/31 مبلغ 1,952,656 دولار أمريكي بناء على اتفاقيات موقعة معهم.

- بلغت تكاليف المشروع حتى تاريخ 2017/12/31 بما فيها قيمة الأرض المقام عليها المشروع مبلغ 3,688,599 دولار تم رسملتها وفقاً لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح)

- شرعة الشركة مع أواخر عام 2016 بإقامة عمارتين سكنيتين في منطقة الماسيون حيث بلغت تكاليف المشروع بما فيها قيمة الأرض المقام عليها المشروع حتى 31 كانون أول 2017 مبلغ (1,038,611) كما هو اعلاه تم رسملتها وفقاً لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح)

12. بنوك دائنة :

يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2017 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2016 دولار أمريكي
بنك القدس جاري مدين دولار	219,937	213,821
بنك الإسكان - جاري مكشوف مؤقتاً	42	23
البنك العربي - جاري مدين - ب	-	1,168
المجموع	219,979	215,012

أ. قامت الشركة خلال سنة 2015 بالحصول على تسهيلات من بنك القدس (جاري مدين بسقف 220,000 ألف دولار وبفائدة 5% مقابل كمبيالة بقيمة التسهيلات الممنوحة والإبقاء على الضمانات التي يحتفظ البنك بها على القروض القائمة-

13. قروض بنكية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون أول 2016 قصيرة الأجل دولار أمريكي	31 كانون أول 2017 قصيرة الأجل دولار أمريكي	31 كانون أول 2016 طويلة الأجل دولار أمريكي	31 كانون أول 2017 طويلة الأجل دولار أمريكي
بنك القدس	343,008	221,098	-	165,278
البنك التجاري	-	68,117	-	422,325
المجموع	343,008	289,215	-	587,603

- ضمانات القروض:

أ. بنك القدس:

- بتاريخ 27 حزيران 2012 تمت الموافقة على منح قرض جديد بمبلغ 1 مليون دولار أمريكي من نفس البنك لسداد قرض البالغ 600,000 بفائدة 6.5% وعمولة 1.5% يسدد على ثلاثة أقساط شهرية ابتداءً من شهر كانون أول 2012 ، هذا وقد قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في 30 حزيران 2013 بإعادة جدولة القرض بحيث يسدد ما نسبته 10% من رصيد القرض والفوائد المستحقة ويسدد الباقي على 12 قسط شهري ابتداءً من تاريخ 3 تشرين أول 2013 وحتى 3 أيلول 2014. بنفس نسبة الفائدة السابقة وعمولة 1%، في ذات السياق تم إعادة جدولة رصيد القرض في إطار تسوية مع البنك على أن يسدد على 30 قسط شهري بعد فترة سماح 9 شهور يسدد القسط الأول في 2015/7/15 كما تم تعديل سعر الفائدة لتصبح 5%.
- بتاريخ 6 كانون أول 2017 تم الحصول على قرض من بنك القدس بمبلغ 100 ألف دولار وبفائدة 5.5% يسدد مره واحده خلال ستة اشهر وبضمان مستحقات الشركة من إيجارات لدى وزارتي العدل والإعلام .

- بتاريخ 25 آب من عام 2017 حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري بمبلغ 490 ألف دولار بفائدة 6,5% لمدة 48 شهر شامل فترة سماح مدة 12 شهر وبضمان رهن 500 ألف سهم من أسهم الشركة التي تمتلكها في بنك القدس وكذلك رهن ارض الماسيون وما يقام عليها من إنشاءات والقرض بهدف تمويل إنشاء عمارتين سكنيتين في منطقة الماسيون

14. دائنون مختلفون:

يتألف رصيد دائنون مختلفون كما 31 كانون أول 2017 من مبلغ 376,085 دولار أمريكي تمثل قيمة السلع والخدمات المقدمة من موردي الشركة، (مبلغ 499,863 دولار أمريكي كما في 31 كانون أول 2016).

15. أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2017	31 كانون الأول 2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
إيجارات مقبوضة مقدما	131,622	126,020
مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة - ب	199,271	200,797
مقبوض مقدما من منتسبي مشروع سردا	1,952,656	1,555,655
المجموع	2,283,549	1,882,472

ب. مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة

	31 كانون الأول 2017	31 كانون الأول 2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحقات موظفين	16,742	76,931
مصاريف مستحقة- مشاريع هندسية	88,905	94,649
مخصصات محتمله	16,425	8,881
أخرى	77,199	20,336
المجموع	199,271	200,797

16. مخصص ضريبة الدخل

احتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2017	31 كانون الأول 2016
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية ب	4,645	-
المجموع	4,645	-

ب- يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل من قبل إدارة الشركة على الأرباح الصافية للسنة الحالية حسب قانون ضريبة الدخل الساري في فلسطين، وتم احتساب الضريبة بنسبة 15% كإيلي

31 كانون الأول 2017

دولار أمريكي

ربح السنة	20,125
يضاف: مخصص نهاية الخدمة الغير مدفوعة	45,526
يطرح: مخصص نهاية الخدمة المدفوعة خلال السنة	(4,407)
ديون مشكوك في تحصيلها	695

الربح الخاضع للضريبة	61,939
إطفاء 50% خسائر	(30,970)
الربح الخاضع للضريبة بعد الإطفاء	30,969

الضريبة 15% 4,645

17. مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017
دولار أمريكي	دولار أمريكي
الرصيد بداية السنة	327,980
الإضافات	45,526
الاستبعادات	(4,407)
الرصيد في نهاية السنة	337,828

18. احتياطي إجباري:

وفقاً للنظام الداخلي للشركة ولقانون الشركات يقتطع ما نسبته 10% من الأرباح الصافية يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري. لا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ إجمالي المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأسمال الشركة ويجوز زيادة هذه النسبة بقرار من مجلس الإدارة إلى أن تبلغ الاقتطاعات رأس المال وعندئذ يجب وقفها. لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين.

19. إيرادات النشاط :

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017
دولار أمريكي	دولار أمريكي
إيرادات مشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون	516,333
إيرادات تأجير أبراج	4,428
إيرادات تأجير مباني	167,363
إيرادات استثمارات عقارية	346,612
المجموع	560,872
يطرح- إيرادات غير معترف بها لمشروع هيئة الإذاعة والتلفزيون	(499,558)
الصافي	188,566

20. مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2016</u>	<u>31 كانون الأول 2017</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رواتب وملحقاتها	237,134	244,125
انتفاع موظفين	25,154	98,204
إيجارات وسكن	32,202	31,500
نقل ومواصلات وسفريات ومصاريف سيارات	34,173	35,452
بريد وبرق وهاتف واتصالات	4,563	3,975
أتعاب مهنية	41,660	11,871
قرطاسيه ومطبوعات	1,656	1,362
رسوم ورخص واشتراكات وضرائب	32,790	30,166
مصاريف تنظيف وصيانة	1160	1,796
تأمينات	3,120	1,696
كهرباء وتدفئة ومياه	2,974	3,110
متفرقات	8,478	9,098
المجموع	425,064	472,355

21. المعاملات مع أطراف ذات علاقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>ذمم مدينة</u>	<u>قروض</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
2017		
بنك القدس		598,196
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,598	
سلف وقروض ممنوحة للإدارة العليا	22,081	
2016		
بنك القدس		558,000
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,598	
سلف وقروض ممنوحة للإدارة العليا	49,853	

ب. منافع طاقم الإدارة العليا:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2017</u>
	دولار أمريكي
منافع قصيرة الأجل بما فيها العلاوات المختلفة	120,000
منافع طويلة الأجل	179,000

22. الشركات التابعة والمشروع المشترك:

تمتلك الشركة بالكامل شركة كانديار المؤسسة في جزر الانتيل والتي لها فرع في القدس وتم تأسيسها فقط لتابعة الأمور القانونية لمشروع برج صلاح الدين في القدس، هذا ولا تقوم هذه الشركة بممارسة أي أعمال تجارية.

كما وساهمت الشركة بدفعة مقدمة على حساب زيادة رأس مال شركة البنسيان مقدارها 550,000 دولار أمريكي وبذلك بلغ رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك مبلغ 570,000 دولار أمريكي.

ومن الجدير بالذكر بأن شركة بنسيان أصدرت بيانات مدققة لعام 2012 حيث أن الخسائر المتراكمة بلغت 9,311 دولار أمريكي وتم إعداد بيانات غير مدققة لسنة 2014 بمعرفة الإدارة حيث بلغت الخسائر المتراكمة فيها 800,000 دولار أمريكي، كما أن الإدارة قامت بتقدير المبنى الترفيحي في مشروع بنسيان بقيمة مالية 491,000 دولار أمريكي.

23. سياسات إدارة المخاطر:

- مخاطر الائتمان:

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتنتج عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي إلى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف لمبالغ مديونية العملاء (فرد أو مؤسسة) كذلك تعمل الشركة على مراقبة مخاطر الائتمان وتعمل باستمرار على تقييم الوضع الائتماني للعملاء.

- مخاطر السوق:

إن الشركة عرضة لمخاطر السوق المتعلقة بالموجودات المالية المتوفرة للبيع. تقوم الشركة بتقييم القيمة السوقية الحالية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وكذلك العوامل ذات الصلة وذلك من أجل التحكم بمخاطر السوق. إن من المتوقع أن ينتج عن أي زيادة أو نقص بمقدار 10% في القيمة السوقية لمحفظة الشركة من الأسهم المتوفرة للبيع زيادة أو نقص بقيمة 136,691 دولار أمريكي في موجودات وحقوق الملكية.

- مخاطر العملات الأجنبية:

تقوم الشركة بوضع حدود للمركز المالي لكل عملة ويتم مراقبة مراكز العملات الأجنبية بشكل دوري ويتم إتباع استراتيجيات للتحوط للتأكد من الاحتفاظ بمراكز العملات الأجنبية ضمن الحدود المقبولة.

- مخاطر السيولة:

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

- إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان قاعدة رأسمال قوية لدعم وتطوير ونماء أنشطتها من خلال استثمارات جديدة مما سيؤدي إلى امتصاص الخسائر المتراكمة وبالتالي تعظيم العائد على المساهمين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقه مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق جدارة ائتمانية قوية تساعد على تسهيل أعمالها مع الموردين والبنوك وإيجاد نسب صحية لرأس المال.

- بلغ صافي حقوق المساهمين كما في 31 كانون أول 2016 مبلغ 8,104,728 دولار أمريكي أي ما نسبته 65% من إجمالي موجودات الشركة (مقابل مبلغ 7,697,576 بنسبة 68% من إجمالي موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2016).

24. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:
إن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالقيم التاريخية في القوائم المالية في نهاية السنة متقاربة مع القيمة العادلة لها.

25. التزامات محتملة:
على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات من الممكن أن تطرأ على شكل كفالات بنكية بمبلغ 460510 دولار أمريكي يقابله مبلغ 107,013 دولار تأمينات إيضاح رقم 6.

26. أرقام المقارنة:
تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع التصنيف المتبع للسنة الحالية، ولم يكن لذلك أي أثر على ربح وحقوق الملكية للسنة السابقة.