

2023/03/30

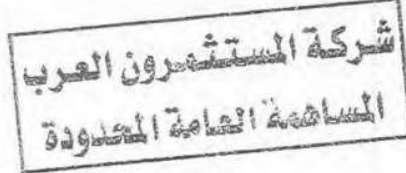
السادة بورصة فلسطين المحترمين،
نابلس.

الموضوع : التقرير السنوي لعام 2022

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، وعملاً بأحكام المادة " 1/35 " من قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 ، نفصح لكم عن التقرير السنوي للعام 2022 من خلال نظام " IFSAH " .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،



عمر مصطفى العلمي
Omar Alami (Mar 30, 2023 15:14 GMT+3)

عمر مصطفى العلمي
نائب رئيس مجلس الادارة
شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة.

نسخة : السادة هيئة سوق رأس المال المحترمين

اع/اع

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة

العيصرية - القدس

تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2022

سيتم تحديد موعد إجتماع الهيئة العامة العادي بالتنسيق مع السيد مراقب
الشركات

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة

العيصرية - القدس

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة

العيزرية - القدس

سيتم تحديد موعد إجتماع الهيئة العامة العادي بالتنسيق مع السيد مراقب الشركات

جدول الأعمال

1. تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2022 والمصادقة عليه.
2. تقرير مدقق الحسابات القانوني للشركة للسنة المالية 2022.
3. الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية 2022 والمصادقة عليها.
4. إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المالية 2022.
5. انتخاب مدقق الحسابات القانوني للسنة المالية 2023.
6. أية مواضيع أخرى تدرج ضمن صلاحيات الهيئة العامة في إجتماعاتها العادية.

بسم الله الرحمن الرحيم

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي 2022

حضرات المساهمين الكرام،

نرحب بكم في اجتماع هيئتك السنوي العادي لبحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال المرسل اليكم والمتضمن البيانات المالية لشركتكم عن السنة المالية 2022 والمدققة من قبل المدقق القانوني للشركة وذلك لاتخاذ ما ترونه مناسباً من قرارات بشأنها.

استثمارات الشركة :

تتوزع معظم استثمارات الشركة في مجالين:

الاستثمار العقاري:

تملك الشركة أرض ومبنى مركز القدس التجاري في وسط مدينة رام الله. وتبلغ قيمته الدفترية 7,727,848 دينار أردني. بلغت إيرادات هذا المركز في عام 2022 ، 184,418 دينار أردني شاملاً مدخولات تحصلت من موقف السيارات التابع له. أما مصاريف المركز فقد بلغت 45,546 دينار أردني.

قامت الشركة بوضع خططها لتطوير المركز المذكور وتحديثه بهدف زيادة المساحات القابلة للإيجار. وعلى الرغم من إجراء العديد من الاجتماعات مع المسؤولين في بلدية رام الله للحصول على الموافقة المبدئية للتطوير المقترح، إلا أن هذه الاجتماعات لم تثمر عن شيء لغاية تاريخه.

الاستثمار في الشركات الأخرى :

تملك شركتكم أسهم في العديد من الشركات المساهمة العامة والخاصة وفيما يلي كشف يوضح استثمار شركتكم كما في نهاية 2022.

الشركة	القيمة الاسمية للسهم	المسدد	عدد الأسهم في 2021	عدد الأسهم في 2022	المسدد
شركة سجائر القدس م.ع.م	دينار	100%	1,223,249	1,233,779	100%
* شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار	دينار	25.54%	804,713	804,713	100%
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية	دينار	100%	204,091	204,091	100%
شركة فلسطين للاستثمار العقاري	دينار	100%	1000	1000	100%
بنك فلسطين	دولار	100%	260	269	100%
شركة اكسس للأنظمة وتكنولوجيا المعلومات	دينار	100%	110,000	110,000	100%

شركة Rift Valley

تأسست شركة Rift Valley في عام 2010 برأس مال بلغ مليوني دينار أردني موزعة على مليوني سهم. وساهمت شركتكم لدى تأسيسها بما يعادل 630,000 دينار أردني. وفي عام 2019 تم رفع رأس مال الشركة الى عشرة ملايين دينار مقسمة الى عشرة ملايين سهم. بحيث تصبح مساهمة شركتكم 3,150,000 سهم سددت شركتكم منها ثمن 174,713 سهما بالكامل. وعليه يصبح عدد أسهم شركتكم في شركة Rift Valley المسدد ثمنها بالكامل 804,713 سهم. وحيث أن السيولة النقدية لشركتكم لا تسمح بسداد ثمن باقي الأسهم المعروضة قرر مجلس الإدارة في منتصف عام 2021 الاكتفاء بمساهمتهم المسددة الثمن بالكامل وعرض ما تبقى على شركائه في شركة Rift Valley . وبالفعل قامت شركة سجانر القدس بشراء معظم هذه الأسهم وتم تسجيل المالكين للشركة ومساهماتهم لدى مراقب الشركات في أوائل عام 2022.

تهدف هذه الشركة الى امتلاك الأراضي الزراعية لأغراض الزراعة. فمن المعلوم أن مساحات الأراضي الزراعية في الأغوار والمتاحة للزراعة الفلسطينية تتضاءل بشكل كبير نتيجة التطوير العقاري. كما أن شحة مصادر المياه لأغراض الري وارتفاع كلفة الطاقة يشكلان عبئا ماليا كبيرا لأي مجهود زراعي. بيد أن أهمية الإنتاج الزراعي تزداد بشكل متصاعد نتيجة ارتفاع التكلفة وبالتالي الثمن للمستهلك. وعليه هنالك فرص استثمارية مجدية جدا خاصة إذا ما تم هذا الاستثمار على أسس علمية واتباع الأصول التجارية الصحيحة.

واصلت شركتكم استثماراتها في الحقل الزراعي من خلال شركة ريفت فالي (Rift Valley) والتي تمتلك شركة سجانر القدس وشركة المستثمرون العرب 87,92 % من رأس مالها. شهد عام 2022 جهود مكثفة ومثمرة في كافة أعمال شركة ريفت فالي. ففي حقل زراعة النخيل تمكنت من الحصول على الشهادة الرسمية العالمية لتصنيف تمورها كمنتج عضوي وهي أول شهادة من نوعها تمنح لمزرعة نخيل فلسطينية. ومن ميزات ذلك أنها تمكن الشركة من بيع محصولها بأسعار تفوق بكثير أسعار التمور العادية. وظهر ذلك جليا في كثرة الطلب على محصول الشركة خلال العام فاق كثيرا ما هو متوفر منه. وحيث أن مزرعة النخيل التابع للشركة حديثة العهد فمن المتوقع أن يزداد دخل الشركة خلال الأعوام المقبلة بشكل كبير نتيجة ازدياد منتوجها من التمر العضوي.

تقوم شركة ريفت فالي حاليا بتشييد مصنع لمعالجة التمور وتغليفه حيث تم التعاقد بشأن توريد الآليات الحديثة من إيطاليا , وتبذل الجهود حاليا لإتمام بناء المصنع في نهاية صيف هذا العام. تم تمويل هذا المشروع من قبل بنك فلسطين. يهدف هذا المصنع الى معالجة وتغليف تمور الشركة وأيضا تقديم هذه الخدمة للمزارعين الفلسطينيين.

تقوم شركة ريف فالي أيضا بزراعة عدة أنواع من الخضار والفواكه وذلك لاستغلال ما لديها من مياه متوفرة ومساحات من الأراضي التي تملكها. تهدف الشركة من ذلك تحقيق مدخولات طوال العام إضافة الى ما يتحصل من محصول للتمر السنوي. تهدف الشركة أيضا الى اكتساب الخبرة في مجالات تحديد متطلبات السوق من محاصيل مميزة ذات مردود مالي جيد. وبالفعل نجحت الشركة في زراعة وبيع محاصيل الذرة والفلل الغير حار بأسعار مجدية. سيتم خلال فترة وجيزة تسويق محاصيل اللثوم وفاكهة الأناس. ولأجل تحصيل أفضل الأسعار تبذل الجهود الكبيرة للحصول على الجودة العالية لتمييز محصولات الشركة عن غيرها.

شركة اكسس للاتصالات

تملك شركتكم ما نسبته 50 % من رأس مال الشركة البالغ 220,000 دينار موزعة على 220,000 سهم وهي شركة مساهمة خصوصية تأسست في منتصف العام 2015 . عملت الشركة في بداية تأسيسها في بيع وصيانة أجهزة الهاتف الخليوي من ماركة HTC بالإضافة إلى أجهزة LENOVO و موتورولا الذي تم الحصول على حقوق توزيعها 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 الاغلاق
2021	306,747	242,746	82	0.70	0.94	0.94
2022	44,034	39,760	19	0.85	1	1

الأرباح من شركة سجابر القدس

بالنسبة لاستثمارنا في أسهم شركة سجابر القدس والتي كانت تملك الشركة فيها 1,223,049 سهم حسب تاريخ اجتماع الهيئة العامة العادية الذي انعقد بتاريخ 2022/06/13 تم توزيع أرباح نقدية عن عام 2021 على هذه الأسهم ، وذلك بواقع 10% من القيمة الاسمية للسهم وبلغت ارباحنا مبلغ 123,049.90 دينار.
وخلال العام 2022 قامت الشركة بشراء حوالي 10,730 سهم من أسهم شركة سجابر القدس حيث أصبحت تملك حالياً 1,233,779 سهم .

الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر

مرفق بهذا التقرير البيانات المالية لعام 2022 المدققة من قبل المدقق القانوني للشركة حيث يشير بيان الأرباح والخسائر للسنة المالية 2022 بأن صافي الأرباح بعد الضريبة بلغ 167,599 دينار مقارنة مع صافي ربح بلغ 28,553 دينار للسنة المالية 2021.

أما بالنسبة للموجودات فقد انخفضت إلى 12,587,138 دينار مقارنة مع 13,181,320 دينار للعام 2021 ، أما بالنسبة لصافي حقوق الملكية فقد انخفض إلى 12,531,201 دينار مقارنة مع 12,979,384 دينار للعام 2021.

توصيات مجلس الادارة

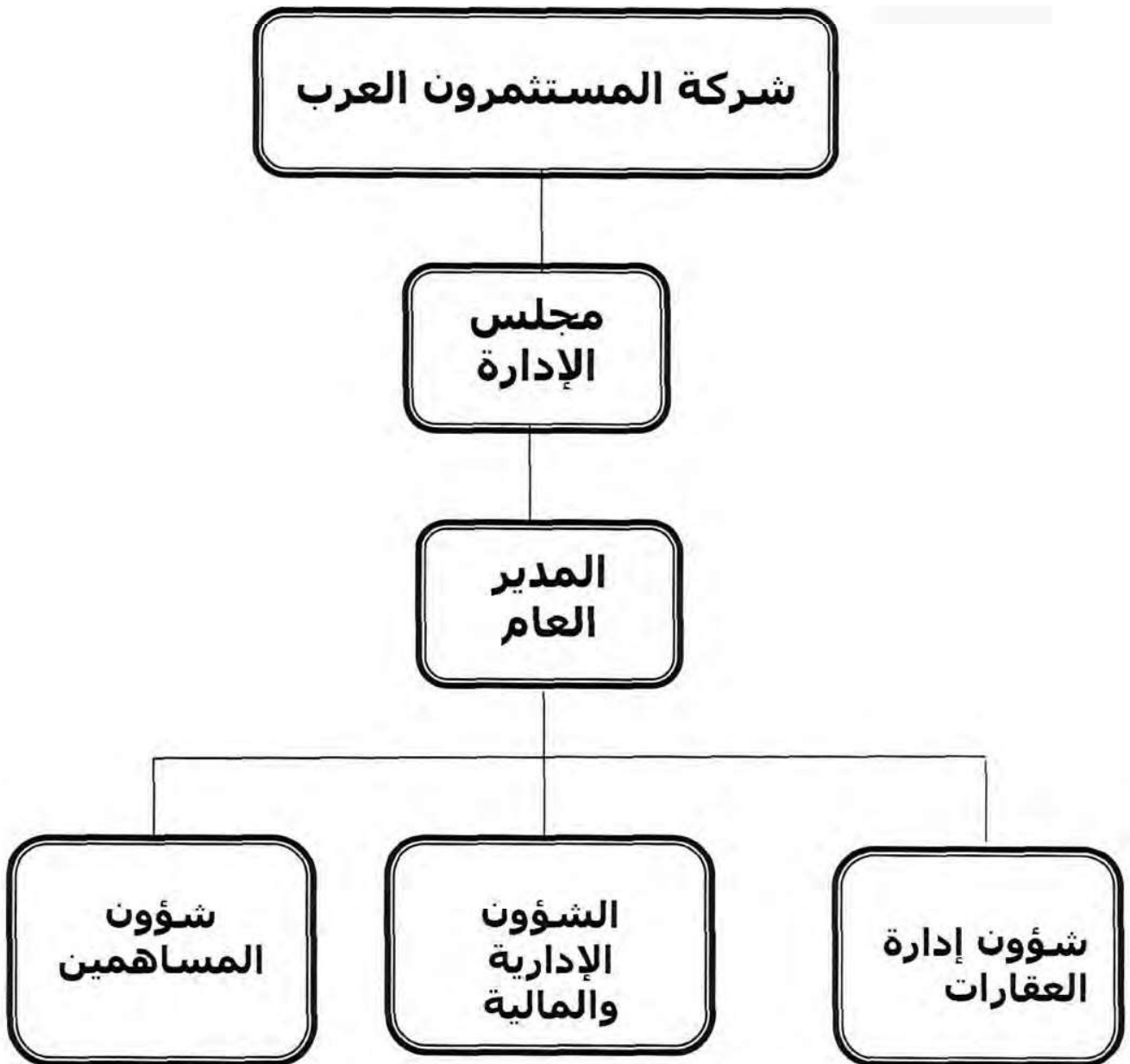
1. الموافقة على تقرير مجلس الادارة للعام المالي 2022
2. الموافقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للعام 2022.
3. إبراء ذمة مجلس الادارة عن العام المالي 2022.

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

د . " محمد علي " مصطفى العلمي
رئيس مجلس الادارة

العيزرية
2023/04/27

الهيكل التنظيمي



أعضاء مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور "محمد علي" مصطفى العلمي .

نائب الرئيس

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة المحدودة ممثلة بالسيد عمر مصطفى علمي.

الأعضاء

شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة ممثلة بالسيد مصطفى " محمد علي " علمي .

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيدة دارة عمر علمي

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 بشار يوسف برغوثي.

شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد اياد مروان عبده.

الدكتور عيسى مصطفى العلمي .

الدكتور غازي حنا حنانيا .

شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة ممثلة بالسيد جوزيف نسناس.

➤ الإدارة التنفيذية

عمر مصطفى العلمي
إياد مروان عبده
إياد مروان عبده

المدير العام
نائب المدير العام/ المدير المالي
مسؤول شؤون المساهمين

معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون

➤ المدقق القانوني

الأستاذ موريس زيادة

➤ المستشار القانوني

• المدقق القانوني

يتولى تدقيق حسابات الشركة السادة معاينة وشركاهم / محاسبون قانونيون حيث بلغت أتعاب التدقيق خلال العام 2022 مبلغ وقدره 5,000 دينار أردني.

• المستشار القانوني

يتولى الاستشارات القانونية للشركة السادة مكتب زيادة للمحاماة حيث بلغت أتعاب مكتب زيادة خلال العام 2022 مبلغ وقدره 5,000 دينار أردني .

طبيعة أعمال الشركة

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

كبار مساهمي الشركة

أكبر عشرة مساهمين	عدد الأسهم
شركة سجائر القدس المساهمة العامة المحدودة	7,484,501
شركة بنك القاهرة عمان المساهمة العامة المحدودة	250,000
خليل سالم خليل حنانيا	112,459
بسام سالم حنانيا	99,378
شركة القدس للاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة	91,150
Issa Alami	90,390
غازي حنا حنانيا	80,660
شركة رام الله للاستثمار الصناعية التجارية	75,000
"محمد علي" مصطفى العلمي	75,000
JOHN GANIM	50,000

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 المساهمة العامة المحدودة	10,000,000	JD	1,223,779
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية المساهمة العامة المحدودة	1,000,000	JD	204,091
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة	10,000,000	JD	804,713
شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات	220,000	JD	110,000

نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة الملكية
1. "محمد علي" مصطفى العلمي	الرئيس	75,000	0.79 %
2. شركة سجاير القدس م.ع.م (6 مقاعد)	نائب الرئيس	7,484,501	79.18%
3. شركة القدس للاستثمار م.خ.م	عضو مجلس	91,150	0.96 %
4. غازي حنا حنانيا	عضو مجلس	80,660	0.85 %
5. Issa Alami	عضو مجلس	90,390	0.95 %
6. 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	-

موعد إجتماع الهيئة العامة العادية

من المتوقع أن يتم عقده في منتصف شهر حزيران .

المسائل التي أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية

لا توجد أية مسائل أحيلت للتصويت من قبل حملة الأوراق المالية خلال عام 2022.

آلية توصيل التقرير السنوي الى المساهمين

يتم توصيل التقارير السنوية لحضور اجتماع الهيئة العامة لكافة المساهمين والتي تشمل على البيانات المالية الختامية وتقرير مجلس الإدارة اما 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 2022 بحث خلالها تطورات أوضاع الشركة. ويقوم أعضاء المجلس بواجباتهم حسبما ينص عليه القانون والنظام الداخلي للشركة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

لا توجد أية لجان منبثقة عن مجلس الإدارة .

ممتلكات الشركة

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

سياسة الشركة إتجاه المسؤولية الإجتماعية

لم تقم الشركة بالمساهمة بأية مبالغ ضمن المسؤولية المجتمعية لعام 2022.

الوضع التنافسي للشركة

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

الإجراءات القانونية والقضايا المرفوعة على أو التي قامت الشركة برفعها

1. 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.

2. 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.

3. القضية المرفوعة من قبل المستأجر ناجح وراجح وصالح محمد أحمد حمائل ضد شركة المستثمرون العرب والتي تحمل رقم 2017/2795 والتي موضوعها منع معارضة في منفعة العقار.

➤ عدد المساهمين كما في 2022/12/31 1243 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 2 موظفين.

➤ مجموع الرواتب السنوية للإدارة العليا 33000 دينار

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية/ القدس
562600494

البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022

معاييره وشركاهم

المحتويات

صفحة	
3-1	تقرير مدقق الحسابات المستقل
	البيانات المالية
5-4	بيان المركز المالي
6	بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية
8	بيان التدفقات النقدية
32-9	إيضاحات حول البيانات المالية



معاية وشركاه
Maayah & CO.

محاسبون قانونيون
Chartered Accountants

A Correspondent of Crowe Global

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 2022، وبيانات الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك 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 2022 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.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى، والتي تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي من تقرير مجلس الإدارة ويغطي المؤشرات والمعلومات الأخرى باستثناء البيانات المالية المدققة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. إن رأينا حول البيانات المالية لا يتناول المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي تأكيد أو استنتاج حولها.

وجود خطأ جوهري في المعلومات الأخرى بناء على العمل الذي قمنا به، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك. وحيث أننا لم نطلع على المعلومات الأخرى لعدم توفرها، فإنه ليس لدينا ما نورده في هذا المجال.

مسؤوليات الإدارة ومجلس 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 لتمكينها من إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء تلك الناشئة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، فإن الإدارة تعتبر المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترف الإدارة تصفية الشركة أو وقف العمليات أو عند عدم توفر بديل واقعي غير القيام بذلك. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن 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 موجوداً. قد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية إما بشكل فردي أو مجمع فيما إذا كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناء على هذه البيانات المالية.

وكجزء من عملية التدقيق وفق معايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني في جميع مناحي التدقيق. بالإضافة 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 ومقبولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.



- التوصل إلى نتيجة حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي استناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات جوهرية من عدم اليقين ممكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا وجود عدم يقين جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كانت هذه الإفصاحات 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 اجراءات التدقيق المخطط لها وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور الهامة في الرقابة الداخلية التي حددناها خلال تدقيقنا.

كذلك نزود الإدارة ببيان يفيد امتثالنا للمتطلبات 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 ادراج 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.

مطبعة وشركاهم

عبدالله سميج معايعة

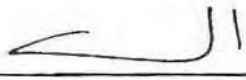
مدققة حسابات قانونية

إجازة رقم 167

رام الله في 2023/3/27

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية - القدس

بيان المركز المالي كما في 31 كانون أول 2022		بيان رقم 1		
		2021	2022	
		دينار أردني	دينار أردني	إيضاح
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
	5	77,054	51,644	نقد في الصندوق ولدى البنوك
	6	46,582	168,454	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
		123,636	220,098	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة				
	7	1,047,745	1,047,745	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
	8	2,936,546	2,344,937	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
				الشامل الآخر
	9	480,811	480,811	أوراق مالية
	10	7,727,848	7,727,848	العقارات الاستثمارية
	12	863,270	764,484	قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة
	11	1,464	1,215	الأثاث والأجهزة
		13,057,684	12,367,040	مجموع الموجودات غير المتداولة
		13,181,320	12,587,138	مجموع الموجودات

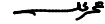

توقيع المدير المالي


Omar Alami (Mar 30, 2023 15:14 GMT+3)
توقيع نائب رئيس مجلس الإدارة

2021	2022	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
197,485	45,949	13	الذمم والأرصدة الدائنة
197,485	45,949		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
4,451	9,988	15	مخصص تعويض نهاية الخدمة
201,936	55,937		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
9,452,328	9,452,328	16	رأس المال المدفوع
213,152	229,912	17	الاحتياطي الإجمالي
104,000	104,000		الاحتياطي الاختياري
223,480	(391,512)	8	احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
137,566	137,566		فروق الترجمة
2,848,858	2,998,907	18	الأرباح المتراكمة
12,979,384	12,531,201		صافي حقوق الملكية
13,181,320	12,587,138		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1-29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.


توقيع المدير المالي


Omar Alami (Mar 30, 2023 15:14 GMT+3)
توقيع نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية - القدس

بيان الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022		بيان رقم 2	
2021	2022		
دينار أردني	دينار أردني	إيضاح	البيان
171,040	171,138		إيرادات تأجير العقارات
(43,551)	(45,546)	19	مصاريف العقارات
127,489	125,592		صافي إيرادات العقارات المؤجرة
12,458	13,280		إيراد موقف السيارات
6,639	11,329		ضريبة المعارف المحصلة من المستأجرين
-	123,082		توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
1,014	-		إيرادات أخرى
147,600	273,283		إجمالي الإيرادات
(99,714)	(103,991)	20	المصاريف الإدارية والعمومية
(18,830)	(1,279)		فروق العملة
(503)	(414)		المصاريف والعمولات البنكية
28,553	167,599		الربح للسنة - قبل ضريبة الدخل
-	(426)	14	مصروف ضريبة الدخل للسنة
-	(364)		ضريبة دخل سنوات سابقة
28,553	166,809	18	الربح للسنة - منقول إلى إيضاح رقم
0.003	0.018	21	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة
بنود الدخل الشامل الآخر:			
28,553	166,809		الربح للسنة
بنود لن يتم تحويلها إلى بيان الربح والخسارة			
1,859,402	(614,992)		أرباح (خسارة) إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة
137,566	-		فروق الترجمة
2,025,521	(448,183)		إجمالي الدخل الشامل للسنة
0.214	(0.047)	21	حصة السهم الأساسية والمخفضة من إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1-29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية - القدس

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022							بيان رقم 3
رأس المال المدفوع	الاحتياطي الإيجابي	الاحتياطي الإيجابي	احتياطي إعادة تقييم موجودات	الأرباح المتراكمة	فروق الترجمة	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
9,452,328	210,297	104,000	(1,635,922)	2,823,160	-	10,953,863	الرصيد في 1 كانون ثاني 2021
-	-	-	-	28,553	-	28,553	الربح للسنة- بيان رقم 2
-	-	-	1,859,402	-	137,566	1,996,968	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	1,859,402	28,553	137,566	2,025,521	إجمالي الدخل الشامل
-	2,855	-	-	(2,855)	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإيجابي
9,452,328	213,152	104,000	223,480	2,848,858	137,566	12,979,384	الرصيد في 31 كانون أول 2021
-	-	-	-	166,809	-	166,809	الربح للسنة- بيان رقم 2
-	-	-	(614,992)	-	-	(614,992)	بنود الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	(614,992)	166,809	-	(448,183)	صافي الدخل الشامل
-	16,760	-	-	(16,760)	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإيجابي
9,452,328	229,912	104,000	(391,512)	2,998,907	137,566	12,531,201	الرصيد في 31 كانون أول 2022

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1-29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية- القدس

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022		بيان رقم 4
2022	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
البيان		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح للسنة- قبل ضريبة الدخل- بيان رقم 2	167,599	28,553
التعديلات لمطابقة الربح		
استهلاك الأثاث والأجهزة	249	201
مخصص تعويض نهاية الخدمة	6,234	6,575
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	(123,050)	-
ضريبة الدخل- فرق عملة	1,040	-
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات	52,072	35,329
الذمم المدينة- أطراف ذات علاقة	98,786	-
الذمم والأرصدة المدينة الأخرى	(652)	10,060
الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة	(151,536)	(7,716)
تعويض نهاية الخدمة المدفوع	(697)	(11,739)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	(2,027)	25,934
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
الاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة	(23,383)	(1,401)
إضافات الاستثمارات العقارية	-	(33,711)
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(23,383)	(35,112)
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	(25,410)	(9,178)
النقد والنقد المعادل أول السنة	77,054	89,777
شيكات آجلة تستحق خلال شهر	-	(3,545)
النقد والنقد المعادل آخر السنة- إيضاح 5	51,644	77,054

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1-29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

الفروقات الناتجة عن الإفصاح الأولي والنهائي لعام 2022 (بالدينار الأردني)

اسم الحساب	الإفصاح النهائي	الإفصاح الأولي	الفارق	ملاحظات
ذمم وأرصدة مدينة	168,454	169,733	1,279	بيان المركز المالي
ذمم وأرصدة دائنة	45,949	46,156	207	بيان المركز المالي
الاحتياطي الاجباري	229,912	229,995	83	بيان المركز المالي
الأرباح المتراكمة	2,998,907	2,999,896	989	بيان المركز المالي
فروق عملة	1279	446	883	بيان الربح والخسارة
مصرفوف ضريبة الدخل للسنة	426	551	125	بيان الربح والخسارة
ضريبة دخل سنوات سابقة	364	0	364	بيان الربح والخسارة
الربح للسنة بعد ضريبة الدخل	166,809	167,881	1072	بيان الربح والخسارة
الدخل الشامل للسنة	448,183	447,111	1072	بيان الربح والخسارة
الرصيد في 2022/12/31	12,531,201	12,532,273	1072	بيان التغيرات في حقوق الملكية
الربح للسنة قبل الضريبة	167,599	168,432	833	تدفقات نقدية
توزيعات أرباح نقدية	123,050	0	123,050	تدفقات نقدية
ضريبة دخل / فروق عملة	1040	0	1040	تدفقات نقدية
ذمم مدينة أطراف ذات علاقة	98,786	6241	92,545	تدفقات نقدية
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	652	123,702	123,050	تدفقات نقدية
ذمم دائنة	15,536	46,303	105,233	تدفقات نقدية

شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة
العيزرية - القدس

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022

1- عام:

أ- تأسست شركة المستثمرون العرب المساهمة العامة المحدودة في فلسطين بمقتضى قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 وتعديلاته 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.

ب- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بالاستثمار في العقارات بهدف التأجير والاستثمار في أسهم الشركات.

ج- إن عدد الموظفين العاملين في الشركة ثلاث موظفين كما في 31 كانون أول 2022 و 2021.

2- تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

قامت الشركة خلال العام بتطبيق ما ينطبق من التعديلات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول في 1 كانون ثاني 2022 والتي لم ينتج عنها أي أثر جوهري على البيانات المالية للشركة.

- تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) اشارة الى الإطار المفاهيمي:

حدثت تعديلات معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام 2018 بدلاً من اطار عام 1989.

تضيف التعديلات إلى معيار التقارير المالية الدولية رقم (3) متطلباً بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37)، يطبق المشتري معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. أما بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21)، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم (21) لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام دفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المعتمد.

تمنع التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات ناتجة عن بيع بنود تم انتاجها قبل أن يصبح ذلك الأصل متاحاً للاستخدام، أي المتحصل اثناء احضار الاصل الى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل وفق نية الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات البيع والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (2) المتعلق بالمخزون.

كما توضح التعديلات معنى "اختبار فيما إذا كان الاصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم (16) هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الاداء الفني والحسي للأصل بحيث يمكن استخدامه في انتاج او توريد السلع أو الخدمات، لتأجيرها للآخرين أو للأغراض الادارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن يتم الإفصاح في البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة الواردة في الربح أو الخسارة التي تتعلق ببند تم انتاجها ولا تمثل ناتجاً من نشاطات المنشأة العادية، وأي بند (بنود) في بيان الدخل الشامل يتضمن هذه العائدات والتكلفة.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - العقود الخاسرة - تكلفة تنفيذ العقد:

تحدد التعديلات ان "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل التكاليف الاضافية للوفاء بهذا العقد (من الامثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الامثلة على ذلك تخصيص الاستهلاك كبند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

- التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية دورة (2018-2020) تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

معيار التقارير المالية الدولية رقم (1): اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى:
توفر التعديلات إعفاءً إضافياً للشركة التابعة التي تتبنى المعايير في فترة لاحقة عن الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة المتراكمة. نتيجة للتعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء الوارد في IFRS1 -D16a ان تختار الان قياس فروق الترجمة المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم استناداً إلى تاريخ تطبيق الشركة الام معايير التقارير المالية الدولية، إذا لم يتم إجراء التعديلات على إجراءات التوحيد وعلى تأثير اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الام على الشركة التابعة.
خيار مماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء الوارد في المعيار المذكور.

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) الأدوات المالية:

يوضح التعديل أنه عند تطبيق "اختبار 10%" لتقييم ما إذا كان سيتم الغاء الاعتراف بالتزام مالي، فإن المنشأة تشمل فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر.

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) عقود الإيجار

يزيل التعديل التوضيح المتعلق بالتعويض عن التحسينات على المأجور.

- معيار المحاسبة الدولي رقم (41) الزراعة:

يزيل التعديل للمنشأة متطلب معيار المحاسبة الدولي رقم (41) استبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. حيث يعمل التعديل على موافقة قياس القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي رقم (41) مع معيار التقارير المالية الدولية رقم (13) لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المعدين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدل الخصم قبل أو بعد الضرائب لأفضل قياس للقيمة العادلة.

كما في تاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية، لم تقم الشركة بتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد:

- معيار التقارير المالية الدولية رقم (17) عقود التأمين:

يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم (17) مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) - عقود التأمين. يحدد المعيار نموذجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، والموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ، التوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التأكد. كما يأخذ بالاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات حملة الوثائق والضمانات. في حزيران 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (17) لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر معيار التقارير المالية الدولية رقم (17). توجّل التعديلات تاريخ التطبيق الأولي لمعيار رقم (17) (متضمناً التعديلات) إلى فترات إعداد البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023. في نفس الوقت، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديداً للإعفاء المؤقت لتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (4)) التي تمد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (9) في معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) إلى فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023.

في كانون أول 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التطبيق الأولي لمعاري التقارير المالية الدولية رقم (17) و (9) - المعلومات المقارنة (تعديل على معيار التقارير المالية الدولية رقم (17)) لمواجهة تحديات التطبيق التي تم تحديدها بعد نشر معيار التقارير المالية الدولية رقم (17). يعالج التعديل التحديات في عرض المعلومات المقارنة. يجب تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (17) بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي. وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

المشروع المشترك:

تتعامل التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) مع المواقف التي يكون فيها بيع ومساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك، على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاطاً تجارياً في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك والذي يتم احتسابه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود حصة المستثمرين غير المرتبطين في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) إلى القيمة العادلة ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى حد حصة المستثمرين غير المرتبطين في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديد.

لم يتم بعد تحديد تاريخ سريان التعديلات من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ومع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات قد يؤثر على البيانات المالية في الفترات المستقبلية في حال ظهور هكذا معاملات.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة:

تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) المنشور في كانون ثاني 2020 فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس على مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل، التزام، دخل، أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، والتوضيح أن الحقوق موجودة إذا تم الامتثال للعهود في نهاية فترة التقرير، ويقدم تعريفاً لـ "التسوية" للتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات.

ينظر مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً في مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (1) بشأن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، بما في ذلك تأجيل تطبيق تعديلات كانون ثاني 2020. يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

يتوقع مجلس الإدارة أن تطبيق هذه التعديلات قد يؤثر على البيانات المالية في الفترات المستقبلية.

بغير التعديلات مصطلحات معيار المحاسبة الدولي رقم (1) فيما يتعلق بالافصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مهمة إذا، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنتد، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات الداعمة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية، الأحداث الأخرى أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى ولو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعلومات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.

كما طور مجلس معايير المحاسبة الدولية إرشادات وامثلة لشرح وإثبات تطبيق عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان الممارسة رقم (2) الخاص بمعايير التقارير المالية الدولية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. لا تحتوي التعديلات على بيان ممارسة معايير التقارير المالية الدولية رقم (2) على تاريخ سريان أو متطلبات انتقال.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والإخطاء-تعريف التقديرات المحاسبية:

تستبدل التعديلات تعريف التغير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية- بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تم حذف تعريف التغير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية بمفهوم التغيرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثير التغير في أحد المنخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغيرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة المابقة.

أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالين (الأمثلة 4-5) إلى الإرشادات الخاصة بتنفيذ معيار المحاسبة الدولي رقم (8)، المصاحب للمعيار. حذف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالا واحداً (مثال (3)) لأنه قد يتسبب في حدوث ارتباك في ضوء التعديلات.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023 للتغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة:

تقدم التعديلات استثناء آخر من الاعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشأة اعفاء الاعتراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة متساوية وقابلة للخصم.

اعتماداً على قانون الضريبة المعمول به، قد تنشأ الفروق الضريبية المتساوية المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم عند الاعتراف الأولي بأصل والتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح لغايات ضريبة الدخل. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الأصل عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) في تاريخ بدء عقد الإيجار.

لاحقاً للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12)، يتعين على المنشأة الاعتراف بأصل ومطلوبات ضريبية مؤجلة ذات الصلة، مع الاعتراف بأي أصل ضريبي مؤجل يكون خاضع لمعيار الاسترداد الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم (12). كما يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً مثالا توضيحياً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) الذي يشرح فيه كيفية تطبيق التعديلات.

تتطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة، تعترف المنشأة:

٤ أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:

- * حق استخدام الأصول والالتزامات عقد الإيجار.

- * إيقاف التشغيل، الاستعادة والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة.

٥ الأكثر التراكمي للتطبيق الأولي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) كما في ذلك التاريخ.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون ثاني 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية في الفترات المستقبلية في حالة نشوء مثل هذه المعاملات.

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 بالتكلفة المطفأة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تظهر بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية كما 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 معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة مثل صافي القيمة التحصيلية في معيار المحاسبة الدولي رقم (2) أو القيمة في الاستخدام في معيار المحاسبة الدولي رقم (36).

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- الاستمرارية:

كما في تاريخ اجتماع مجلس الإدارة الذي تمت فيه المصادقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022، كان لدى أعضاء المجلس توقع معقول بوجود موارد كافية لدى الشركة للاستمرار في الوجود التشغيلي في المستقبل المنظور وبالتالي استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية.

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 باستثناء ذمم المستأجرين التي ليس لها عنصر تمويلي هام والتي يتم قياسها بسعر المعاملة. 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.

و - الموجودات المالية:

يتم الاعتراف بجميع عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية الاعتيادية أو الغائيا 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:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- 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 الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

2. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 المتراكمة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (9)، ما لم تمثل هذه التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار.

3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة عندما لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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 (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبالتحديد:

- يتم تصنيف الاستثمار في أدوات حقوق الملكية على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ما لم تحدد الشركة استثماراً في حقوق الملكية غير محتفظ به للمتاجرة أو مقابل محتمل ناتج عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند التحقق المبدئي.

- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تفي بمعايير التكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالإضافة إلى ذلك، يمكن تصنيف أدوات الدين التي تفي اما بمعايير التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان هذا التصنيف يلغى أو يقلل بشكل كبير من عدم اتساق القياس أو الاعتراف (ما يسمى عدم التطابق المحاسبي) الذي قد ينشأ عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالأرباح أو الخسائر عليها على أسس مختلفة.

لم تقم الشركة بتصنيف أي أداة دين 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.

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 تتم الشركة بتحويل الموجودات المالية أو لم يتم بتحويل المخاطر ومزايا الملكية المتعلقة بها واستمرت بالسيطرة على هذه الموجودات، فإن الشركة تستمر في الاعتراف بحصتها المحتفظ بها وكذلك الالتزام المرتبط بالمبالغ التي قد تضطر إلى دفعها، إضافة إلى إقرارها بالاقتراض المضمن للعائدات المستلمة.

ز- المطلوبات المالية وأدوات الملكية:

* التصنيف كأداة دين أو أداة ملكية:

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

* أدوات الملكية:

أدوات الملكية هي أي تعاقد يثبت حق المنشأة في صافي أصول الشركة بعد تنزيل جميع التزاماتها. يتم الاعتراف بأدوات الملكية المصدرة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار.

* المطلوبات المالية:

المطلوبات المالية تمثل الذمم الدائنة والأخرى (فيما عدا دفعات الموردين المدفوعة مقدماً) والمطلوبات الأخرى ذات الصلة. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ح- 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- الإيجارات:

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

2- إيرادات موقف السيارات:

يتم قيد إيرادات موقف السيارات من خلال بيع الخدمة مقابل مبلغ معين لفترة من الوقت.

3- إيرادات توزيعات الأرباح:

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

ط- تحقق المصاريف:

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفق مبدأ الاستحقاق.

ي- الاستثمارات في الشركات الحليفة:

الشركات الحليفة هي الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس التحكم التام في هذه السياسات. تظهر هذه الاستثمارات على أساس حقوق الملكية النسبية بناء على البيانات المالية المدققة لتلك الشركات.

ك- 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 بالقيمة 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.

ل- الأثاث والأجهزة:

تظهر الاثاث والأجهزة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت وفق العمر الانتاجي المتوقع لها وينسب 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 على أساس مستقبلي.
- عندما يقل المبلغ الذي من الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية، فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن 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.

م- 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.

ن- 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.

س- ضريبة الدخل:

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة. يتم احتساب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة للسنة. تختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة الحالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود غير خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية. تحتسب الضريبة وفق النسبة المحددة في قرار بقانون رقم (8) لسنة 2011 الخاص بضريبة الدخل وتعديلاته وذلك بعد عمل تقاص مع ضريبة الاملاك المدفوعة وفق المصرح به بالقرار المذكور.

ع- العملات الأجنبية:

تحتفظ الشركة بدفاتر حساباتها بالدينار الأردني، وعليه يتم تسجيل المعاملات المحددة بالعملات الأجنبية خلال السنة على أساس سعر الصرف السائد مقابل الدينار الأردني بتاريخ قيد المعاملة. أما في نهاية السنة، فيتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بحسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية. ويتم قيد الربح أو الخسارة الناتجة عن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية في حساب فروقات العملة الظاهر في بيان الربح والخسارة للسنة.

4- 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.

5- نقد في الصندوق ولدى البنوك:

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
-	1,124
14,684	2,712
4,624	4,357
57,746	43,451
77,054	51,644

نقد في الصندوق
نقد لدى البنوك - دينار أردني
نقد لدى البنوك - دولار أمريكي
نقد لدى البنوك - شيكل/ج

6- ذمم وأرصدة مدينة أخرى:

2021	2022
دينار أردني	دينار أردني
41,539	39,199
-	3,027
1,950	1,950
35	123,050
3,058	1,228
46,582	168,454

إيجارات مستحقة القبض
بلدية رام الله - مبالغ مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
توزيعات أرباح مستحقة القبض
سلف ضريبة دخل

7- موجودات مالية بالتكلفة المضافة:

نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	القيمة العادلة كما في 2022/12/31
دينار أردني			
20.41%	204,091	1 دينار أردني	204,091
8%	804,713	1 دينار أردني	804,713
50%	110,000	1 دينار أردني	38,941
			1.047.745

اسم الشركة
شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار
شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات

نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	القيمة العادلة كما في 2021/12/31	اسم الشركة
			دينار أردني	
20.41%	204,091	1 دينار أردني	204,091	شركة الرعاية العربية للخدمات الطبية
8%	804,713	1 دينار أردني	804,713	شركة ريفت فالي للتطوير والاستثمار
50% (*)	110,000	1 دينار أردني	38,941	شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
			1,047,745	

(*) شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات هي شركة عاملة في مجال التسويق عبر الانترنت، تم تقييمها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى آخر بيانات مالية مدققة. قامت الشركة خلال سنة 2021 بشراء عدد 22,000 سهم من أسهم شركة أكسس ولكن لم تقم بتسديد قيمتها، حيث انعكس العدد المشتري ضمن العدد المذكور أعلاه.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

تعتبر الإدارة الاستثمارات التالية في أسهم شركات مدرجة على بورصة فلسطين استثمارات استراتيجية وفقاً لنماذج أعمالها وهي:

اسم الشركة	عدد الأسهم في 2022/12/31	القيمة الاسمية	القيمة العادلة في 2022/12/31
			دينار أردني
شركة سجاير القدس	1,233,779	1 دينار أردني	2,344,180
شركة فلسطين للاستثمار العقاري	1,000	1 دينار أردني	380
شركة بنك فلسطين	269	1 دولار أمريكي	377
			2,344,937

اسم الشركة	عدد الأسهم في 2021/12/31	القيمة الاسمية القيمة العادلة في 2021/12/31	دينار أردني
شركة سجاير القدس	1,223,249	1 دينار أردني	2,935,797
شركة فلسطين للاستثمار العقاري	1,000	1 دينار أردني	380
شركة بنك فلسطين	260	1 دولار أمريكي	369
			2.936.546

كانت الحركة على احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة كما يلي:

	2022	2021
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد أول السنة	223,480	(1,635,922)
ربح (خسارة) تقييم السنة	(614,992)	1,859,402
رصيد آخر السنة	(391,512)	223,480

9- أوراق مالية:

عبارة عن تعهد ملزم مؤجل يسدد على فترات مستقبلية بقيمة استبعاد موجودات مالية بالتكلفة المطفأة استبعدت خلال سنة 2020.

10- العقارات الاستثمارية:	2022	2021
	دينار أردني	دينار أردني
الأراضي بعد التقييم	5,305,745	5,305,745
صافي القيمة الدفترية للمباني والمساعد والمعدات	2,381,749	2,381,749
الكهربائية والميكانيكية	31,189	31,189
إضافات على المصاعد	9,165	9,165
مخططات هندسية	7,727,848	7,727,848

2021	2022	11- الأثاث والأجهزة:
دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
7,699	9,100	الكلفة في 1 كانون ثاني
1,401	-	الإضافات خلال السنة
9,100	9,100	الكلفة في 31 كانون أول
		الاستهلاك المتراكم
7,435	7,636	الرصيد في 1 كانون ثاني
201	249	الاستهلاك للسنة
7,636	7,885	الرصيد في 31 كانون أول
1,464	1,215	صافي القيمة الدفترية في 31 كانون أول

2021	2022	12- قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة:
دينار أردني	دينار أردني	
412,499	419,991	قرض شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (*)
450,771	344,493	ذمم شركة سجاير القدس
863,270	764,484	

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

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
412,499	412,499	رصيد أول السنة
-	7,492	المطلوب مقابل إيجارات
412,499	419,991	رصيد آخر السنة

2021	2022	13- الذمم والأرصدة الدائنة:
دينار أردني	دينار أردني	
3,842	3,452	دائنون
25,519	24,732	ذمم مساهمين/ مقابل أسهم مبيعة في السوق المالي
55,496	10,989	ذمم مستأجرين/ إيرادات مؤجلة
5,000	5,000	مصاريف مستحقة
2,287	1,438	ضريبة القيمة المضافة
105,027	-	ضريبة دخل على الربح الرأسمالي/ القدس
314	338	ضريبة الدخل/ اقتطاعات رواتب
197,485	45,949	

14- ضريبة الدخل:

إن الضريبة المحتسبة على دخل الشركة لسنة 2022 بعد تقاص ضريبة الأملاك المدفوعة حسب القانون هي:

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
28,553	167,599	الربح المحاسبي
		يضاف/
6,575	6,234	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(11,739)	(697)	تعويض نهاية الخدمة المدفوع
12,676	12,676	ضريبة الأملاك
-	(98,466)	توزيعات الأرباح بعد رد نفقات دخل معفي
36,065	87,346	الربح لغايات ضريبة الدخل
5,410	13,102	ضريبة الدخل (15%)
(12,676)	(12,676)	تقاص ضريبة الأملاك المدفوعة
-	426	ضريبة الدخل مستحقة الدفع

الشركة حاصلة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى سنة 2019.

2021	2022	15- مخصص تعويض نهاية الخدمة:
دينار أردني	دينار أردني	
9,615	4,451	رصيد أول السنة
6,575	6,234	مخصص السنة
(11,739)	(697)	المدفوع خلال السنة
4,451	9,988	رصيد آخر السنة

16- رأس المال:

إن رأس مال الشركة المصرح به، المكتتب به والمدفوع هو 9,452,328 سهماً بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم.

إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان وتوفير قاعدة رأس مال قوية لدعم وتطوير ونماء أنشطتها، وبالتالي تعظيم العائد على المالكين. 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.

2021	2022	17- الاحتياطي الإجمالي:
دينار أردني	دينار أردني	
210,297	213,152	رصيد أول السنة
2,855	16,760	المحول من أرباح السنة
213,152	229,912	رصيد آخر السنة

2021	2022	18- الأرباح المتراكمة:
دينار أردني	دينار أردني	
2,823,160	2,848,858	رصيد أول السنة
28,553	166,809	الربح للسنة - بيان رقم 2
(2,855)	(16,760)	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
2,848,858	2,998,907	رصيد آخر السنة

2021	2022	19- مصاريف العقارات:
دينار أردني	دينار أردني	
3,100	3,100	التأمينات
21,126	21,127	ضريبة الأملاك
882	14,845	رسوم ورخص البلدية
18,443	6,329	أخرى
-	145	الكهرباء والمياه
43,551	45,546	

2021	2022	20- المصاريف الإدارية والعمومية:
دينار أردني	دينار أردني	
62,533	60,991	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها:
1,333	1,251	رواتب
6,575	6,234	تأمين صحي
70,441	68,476	تعويض نهاية الخدمة
5,000	5,000	المجموع
7,708	18,078	أتعاب مهنية
1,473	1,682	أتعاب قانونية
4,897	4,731	الرسوم والرخص
7,332	3,856	مصاريف السوق المالي
820	1,123	المواصلات
-	202	القرطاسية والمطبوعات
515	444	الإعلانات
-	150	البريد والهاتف
1,327	-	الصيانة والتصليلات
201	249	مصاريف أخرى
99,714	103,991	استهلاك الأثاث والأجهزة- إيضاح رقم (11)

21- حصة السهم من الربح والخسارة والدخل الشامل:

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
28,553	166,809	الربح للسنة
2,025,521	(448,183)	الدخل الشامل للسنة
9,452,328	9,452,328	رأس المال المدفوع
0.003	0.018	حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح السنة
0.214	(0.047)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من الدخل الشامل

22- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

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

2021	2022	
دينار أردني	دينار أردني	
450,771	344,493	نعم مدينة- شركة سجاير القدس
412,499	419,991	قرض مدين شركة اكسس للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات
1,047,745	1,047,745	استثمارات في أسهم شركات حليفة وثيقة
2,935,797	2,344,180	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

* لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية مكافآت أو بدل مصاريف خلال سنة 2022 و 2021.

23- إيضاح بيان التدفقات النقدية:

النقد والنقد المعادل:

لأغراض بيان التدفقات النقدية يمثل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق والأرصدة البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل. إن القيمة الدفترية لهذه الموجودات تقارب قيمتها العادلة.

بنود غير نقدية:

* تم خلال السنة تسجيل توزيعات أرباح أسهم بمبلغ 123,050 دينار أردني مقابل ذمم مستحقة القبض.

* تم خلال السنة تسديد المخصص الإضافي لضريبة الدخل من الرصيد المدفوع منذ سنوات.

24- الموجودات والمطلوبات طبقاً للتوزيع الجغرافي:

جميع موجودات ومطلوبات الشركة كما في 31 كانون أول 2022 و 2021 هي داخل فلسطين.

25- معلومات قطاعات الاعمال:

إن قطاعات أعمال الشركة تنحصر في العقارات المؤجرة والاستثمارات في أسهم الشركات موضحة فيما يلي:

سنة 2022	أموال وتاجير عقارات	استثمارات وفوائد وقروض	المجموع
الإيرادات	195,747	123,082	318,829
المصاريف	(105,684)	(45,546)	(151,230)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	90,063	77,536	167,599

سنة 2021	أموال وتاجير عقارات	استثمارات وفوائد وقروض	المجموع
الإيرادات	191,151	-	191,151
المصاريف	(119,047)	(43,551)	(162,598)
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل	72,104	(43,551)	28,553

26- ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية:

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية بالعقارات الاستثمارية المملوكة للشركة بشروط إيجار سنوية مع خيار التجديد التلقائي ولا يوجد في أي من العقود المبرمة خيار شراء العقار عند انتهاء فترة التأجير.

27- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:

لأغراض إعداد البيانات المالية، تصنف قياسات القيمة العادلة إلى مستوى I، 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 المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتطابقة.

- مدخلات المستوى الثاني هي تلك المدخلات المشتقة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).

- مدخلات المستوى الثالث هي تلك المشتقة من تقنيات التقييم التي تتضمن المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

أساليب التقييم والاقتراضات 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 يعنى 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 أول 2022

القيمة الدفترية	القيمة العادلة	مستوى القيمة العادلة
دينار أردني	دينار أردني	
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة		
النقد والنقد المعادل	51,644	المستوى الثاني
أوراق مالية	480,811	المستوى الثاني
قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة	764,484	المستوى الثاني
	<u>1,296,939</u>	
مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة		
ذمم وأرصدة دائنة	44,173	المستوى الثاني

31 كانون أول 2021

مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
	دينار أردني	دينار أردني	
			موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	77,054	77,054	النقد والنقد المعادل
المستوى الثاني	480,811	480,811	أوراق مالية
المستوى الثاني	863,270	863,270	قروض وذمم مدينة لشركات شقيقة
	<u>1,421,135</u>	<u>1,421,135</u>	
			مطلوبات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
المستوى الثاني	<u>194,884</u>	<u>194,884</u>	ذمم وأرصدة دائنة

28- 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 الموضوعة 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. يتم مراجعة السياسات والأنظمة الموضوعة لمراقبة المخاطر بشكل دوري لتحديد التغيرات في ظروف السوق وفي الخدمات التي تقدمها الشركة. كما تهدف إدارة الشركة من خلال مجموعة الإجراءات 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 تتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر للدابة 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 صرف العملات الأجنبية، هذا وتعمل الشركة على التقليل من هذه المخاطر التي قد تتجم عن تذبذب أسعار العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار الأسهم:

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة 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:

2021		2022		استثمارات مدرجة
التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	التأثير على حقوق الملكية	التغير في الأسعار	
دينار أردني	%	دينار أردني	%	
293,655	10-/+	234,494	10-/+	

29- المصادقة على البيانات المالية:

صادق مجلس إدارة الشركة في جلسته التي عقدت في 2023/3/27 على البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2022 ، وعلى أن تعرض على الهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي للمصادقة عليها.

Independent Auditors' Report

To the Shareholders of Arab Investors Company Ltd.

Opinion

We have audited the financial statements of Arab Investors Company Ltd., Public Shareholding Company (the Company), which comprise the statement of financial position as at December 31, 2022, statement of profit and loss and comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2022 and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Palestine, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance or conclusion thereon.



In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information, and in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of the other information, we are required to report that fact. Since, the other information were not available until the date of our audit report, we have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Board of Directors for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The board of directors is responsible for overseeing the company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.



- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with management regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide management with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with management, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communications.

Report of Regulatory Requirements

The Company maintains duly organized accounting records that comply with the applicable laws and related regulations.

Maayah & Co.

Abla S. Maayah, CPA

License no. 167

Ramallah on March 27, 2023

Arab Investors Company Ltd.
Bethany/ Jerusalem

Statement 1

Statement of Financial Position as at 31 December 2022

	2022	2021
	JOD	JOD
Assets		
Current assets		
Cash on hand and at banks	51,644	77,054
Other debit balances	168,454	46,582
Total current assets	220,098	123,636
Non- current assets		
Financial assets at amortized cost	1,047,745	1,047,745
Financial assets at fair value through other comprehensive income	2,344,937	2,936,546
Financial notes- receivable	480,811	480,811
Investment property	7,727,848	7,727,848
Receivable from/ loans to subsidiaries	764,484	863,270
Property, plant and equipment	1,215	1,464
Total non-current assets	12,367,040	13,057,684
Total assets	12,587,138	13,181,320

	2022	2021
	JOD	JOD
Liabilities and equity		
Current liabilities		
Payables and other credit balances	45,949	197,485
Total current liabilities	45,949	197,485
Non-current liabilities		
Provision for severance pay	9,988	4,451
Total liabilities	55,937	201,936
 Equity		
Share capital- fully paid	9,452,328	9,452,328
Statutory reserve	229,912	213,152
Voluntary reserve	104,000	104,000
Financial assets revaluation reserve at fair value	(391,512)	223,480
Currency translation	137,566	137,566
Retained earnings	2,998,907	2,848,858
Total equity	12,531,201	12,979,384
Total liabilities and equity	12,587,138	13,181,320

Arab Investors Company Ltd.
Bethany /Jerusalem

Statement 2

**Statement of profit and loss and other comprehensive income
for the year ended December 2022**

	2022	2021
	JOD	JOD
Property rental income	171,138	171,040
Property expenses	(45,546)	(43,551)
Net rental income	125,592	127,489
Car parking revenue	13,280	12,458
Education tax collected from tenants	11,329	6,639
Dividends	123,082	-
Other revenues	-	1,014
Gross revenues	273,283	147,600
Administrative and general expenses	(103,991)	(99,714)
Currency differential	(1,279)	(18,830)
Bank charges and interest	(414)	(503)
Profit for the year before taxes	167,599	28,553
Income tax for the year	(426)	-
Income tax prior years	(364)	-
Profit for the year	166,809	28,553
Earnings per share	0.018	0.003
Other comprehensive income:		
Profit for the year	166,809	28,553
Items that will not be subsequently reclassified to profit or loss		
Fair value gain (loss) on financial assets designated as FVTOCI	(614,992)	1,859,402
Currency translation	-	137,566
Total comprehensive income for the year	(448,183)	2,025,521
Earnings per share	(0.047)	0.214

Arab Investors Company Ltd.
Bethany /Jerusalem

Statement

Statement of changes in equity for the year ended 31 December 2022							
Share capital	Statutory reserve	Voluntary reserve	Financial assets revaluation reserve	Retained earnings	Currency translation		
JOD	JOD	JOD	JOD	JOD	JOD	JOD	JOD
2021							
9,452,328	210,297	104,000	(1,635,922)	2,823,160	-	-	10,952
-	-	-	-	28,553	-	-	-
-	-	-	1,859,402	-	-	137,566	1,992
-	2,855	-	1,859,402	28,553	-	137,566	2,022
-	-	-	-	(2,855)	-	-	-
9,452,328	213,152	104,000	223,480	2,848,858	137,566	12,972	-
-	-	-	-	166,809	-	-	16
-	-	-	(614,992)	-	-	-	(614)
-	-	-	(614,992)	166,809	-	-	(448)
-	16,760	-	-	(16,760)	-	-	-
9,452,328	229,912	104,000	(391,512)	2,998,907	137,566	12,553	-
2022							
9,452,328	229,912	104,000	(391,512)	2,998,907	137,566	12,553	-

Arab Investors Company Ltd.
Bethany /Jerusalem

Statement 5

Statement of cash flows for the year ended 31 December 2022

	2022	2021
	JOD	JOD
Cash flows from operating activities		
Profit for the year- before income tax	167,599	28,553
Adjustments to reconcile profit		
Depreciation	249	201
Provision for severance pay	6,234	6,575
Dividends	(123,050)	
Income tax- currency deferential	1,040	-
Cash flows from operating activities before changes in working capital	52,072	35,329
Accounts receivable- related parties	98,786	-
Other debit balances	(652)	10,060
Payables and other credit balances	(151,536)	(7,716)
Severance payments	(697)	(11,739)
Net cash flows from operating activities	(2,027)	25,934
Cash flows from (used in) investing activities		
Addition to financial assets at fair value	(23,383)	(1,401)
Addition to investment property	-	(33,711)
Net cash flows from (used in) investing activities	(23,383)	(35,112)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(25,410)	(9,178)
Cash and cash equivalent, beginning of year	77,054	89,777
Post-dated checks due within one month	-	(3,545)
Cash and cash equivalents, end of year	51,644	77,054