

التاريخ : 15.05.2023
المرجع : م.هـ/078/2023

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين
نابلس، فلسطين
فاكس 09 2390998

الموضوع : إفصاح الربع الأول لعام 2023
لشركة القدس للاستثمارات العقارية

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الأول، كما تم تعبئة هذه البيانات على الإفصاح الإلكتروني بموجب آخر نسخة مرسله منكم. وعملاً بأحكام المادة (38) من نظام الإفصاح المعمول به فلا يوجد تغييرات في هيكلية الشركة ومجلس إدارتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

شركة القدس للاستثمارات العقارية


م. وليد الاحمد

التاريخ : 15.05.2023
المرجع : م.هـ / 2023/079

السادة / هيئة سوق رأس المال المحترمين
رام الله، فلسطين

فاكس 02 297 3796

الموضوع : إفصاح الربع الأول لعام 2023
شركة القدس للاستثمارات العقارية

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الأول، كما تم تعبئة هذه البيانات على الإفصاح الإلكتروني بموجب آخر نسخة مرسله منكم. وعملاً بأحكام المادة (38) من نظام الإفصاح المعمول به فلا يوجد تغييرات في هيكلية الشركة ومجلس إدارتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

شركة القدس للاستثمارات العقارية


م. وليد الاحمد

1. أعضاء مجلس الإدارة الجديد:

- | | |
|--|---|
| السيد عوني موسى الساكت | - |
| السيد مهند اكرم جراب | - |
| السيد ميشيل فايق الصايغ | - |
| السيد نبيل جورج الصفدي | - |
| السيد وليد نجيب الاحمد | - |
| السيد أسامة ماضي | - |
| السيد عمر " محمد علي " بدير | - |
| السيد عز الدين عزت كتحذا | - |
| السيد يوسف أسعد رضوان | - |
| ممثّل عن شركة تطوير العقارات/رئيس مجلس ادارة | |
| ممثّل عن شركة بنك القدس | |
| ممثّل عن شركة ايوان للاعمار | |
| ممثّل عن البنك الاستثماري | |
| عضو/ المدير العام- نائب رئيس مجلس الإدارة | |
| عضو | |
| ممثّل عن شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية | |
| عضو | |
| عضو | |

2. أعضاء الإدارة التنفيذية هم:

- | | | | |
|----------------------|---|---|---|
| المهندس وليد الاحمد | - | المدير العام | - |
| السيد محمد احمد هليل | - | مدير دائرة التطوير العقاري والدائرة المالية | - |

3. اجراءات قانونية وقضائية: لا يوجد أية قضايا.

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 الأول.

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

القوائم المالية المرحلية الموجزة
مع تقرير المراجعة
للفترة المالية المنتهية في 31 آذار 2023

طلال أبو غزالة وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



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

الفهرس

صفحة

1	تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
3-2	قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2023 - قائمة "أ"
4	قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "ب"
5	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "ج"
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "د"
7	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "هـ"
8	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة

تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة

السادة/ أعضاء الهيئة العامة المحترمين
شركة القدس للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة لشركة القدس للاستثمارات العقارية فلسطين، المكونة من قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2023، ومن قائمة الدخل والدخل الشامل المرحلية الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية بذلك التاريخ والايضاحات حولها.

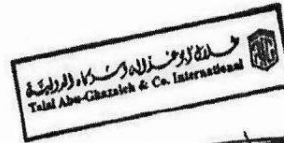
ان مجلس الادارة مسؤول عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". ان مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، لم يستترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.



طلال أبو غزالة وشركاه الدولية
رخصة رقم 2022/201

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله - فلسطين
رام الله في 15 نيسان 2023

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2023 - قائمة "أ"

	إيضاح	31 آذار 2023 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي مدققة
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	13,726	585
شيكات برسم التحصيل - قصيرة الأجل		158,667	149,418
مدينون مختلفون	(5)	627,469	637,511
ذمم وحسابات مدينة أخرى	(6)	580,195	573,054
أوراق مالية بالقيمة العادلة	(7)	851,688	856,188
استثمارات عقارية للمتاجرة-مبنى الماصيون	(11)	3,193,484	3,160,256
مجموع الموجودات المتداولة		5,425,229	5,377,012
موجودات غير متداولة			
شيكات برسم التحصيل - طويلة الأجل		270,555	313,646
استثمارات عقارية محتفظ بها لغرض البيع	(8)	5,145,228	5,145,228
ممتلكات ومعدات - بالصافي	(9)	32,428	33,616
استثمارات في مشروع مشترك	(10)	495,894	495,894
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ	(11)	1,516,865	1,512,293
مجموع الموجودات غير المتداولة		7,460,970	7,500,677
مجموع الموجودات		12,886,199	12,877,689

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 31 آذار 2023 - قائمة "أ"

	إيضاح	31 آذار 2023 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي مدققة
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
شيكات برسم الدفع - قصير الأجل		--	52,177
بنوك دائنة (12)		188,890	199,563
قروض بنكية قصيرة الأجل (13)		360,614	376,882
دائنون مختلفون (14)		324,906	414,245
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة (15)		2,875,631	2,736,074
مخصص ضريبة الدخل		21,388	21,229
مجموع المطلوبات المتداولة		3,771,429	3,800,170
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية - طويلة الأجل (13)		253,304	206,512
شيكات برسم الدفع - طويلة الأجل		25,343	--
مساهمة استثمار مشترك (16)		777,175	777,175
مخصص مكافأة نهاية الخدمة (17)		305,452	356,329
مجموع المطلوبات غير المتداولة		41,361,27	1,340,016
مجموع المطلوبات		5,132,703	5,140,186
حقوق الملكية			
رأس المال المصرح به والمدفوع		10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10% (18)		182,865	186,668
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية (7)		237,953	242,453
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		1,529,541	1,529,541
خسائر متراكمة - قائمة "ج"		(4,196,863)	(4,221,159)
صافي حقوق الملكية		7,753,496	7,737,503
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		12,886,199	12,877,689

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "ب"

	إيضاح	31 آذار 2023 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 آذار 2022 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
إيرادات النشاط	(19)	47,414	47,414
تكلفة النشاط \ الدائرة العقارية	(20)	(6,175)	(5,800)
مجمل الدخل من المشاريع		41,239	41,614
المسترد من مخصص تكاليف طارئة		--	20,000
إيرادات أخرى		47,412	5,285
فرق عملة		3,681	10,709
مجموع الأرباح من التشغيل		92,332	77,608
المصاريف			
استهلاك ممتلكات ومعدات		(1,626)	(756)
مصاريف إدارية وعمومية	(21)	(63,313)	(46,129)
مصاريف تمويل		(6,900)	(9,511)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		--	(20,000)
مجموع المصاريف		(71,839)	(76,396)
صافي ربح الفترة		20,493	1,212

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمه عامه محدوده)

رام الله - فلسطين

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "ج"

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>
إيضاح	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
الدخل الشامل		
صافي ربح الفترة	20,493	1,212
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(4,500)	15,000
صافي الدخل الشامل	<u>15,993</u>	<u>16,212</u>

"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 المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "د"

المجموع دولار أمريكي	خسائر متراكمة دولار أمريكي	التغير في استثمارات عقارية دولار أمريكي	التغير في موجودات مالية دولار أمريكي	احتياطي إيجابي دولار أمريكي	رأس المال دولار أمريكي	31 آذار 2023 الرصيد كما في 31 كانون أول 2022 صافي ربح الفترة التغير في القيمة العادلة
7,737,503	(4,221,159)	1,529,541	242,453	186,668	10,000,000	31 آذار 2023 الرصيد كما في 31 كانون أول 2022 صافي ربح الفترة التغير في القيمة العادلة
20,493	20,493	--	--	--	--	
(4,500)	3,803	--	(4,500)	(3,803)	--	
7,753,496	(4,196,863)	1,529,541	237,953	182,865	10,000,000	الرصيد كما في 31 آذار 2023 (مراجعة غير مدققة)
7,686,486	(4,255,390)	1,529,541	229,470	182,865	10,000,000	31 آذار 2022 الرصيد كما في 31 كانون أول 2021 صافي خسارة الفترة التغير في القيمة العادلة
1,212	1,212	--	--	--	--	
15,000	--	--	15,000	--	--	
7,702,698	(4,254,178)	1,529,541	244,470	182,865	10,000,000	الرصيد كما في آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

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

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

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الثلاث أشهر المنتهية في 31 آذار 2023 - قائمة "هـ"

القائمة	إيضاح	31 آذار	31 آذار
		2023	2022
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
		مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي ربح الفترة		20,493	1,212
تعديلات:			
صافي الخسارة لصافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاك معدات وممتلكات	(9)	1,626	756
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		--	20,000
مخصصات مختلفة		(50,718)	3,792
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية	(7 - ب)	(4,500)	15,000
التغير في الموجودات والمطلوبات			
النقص (الزيادة) شيكات برسم التحصيل		33,842	(1,959)
النقص في مدينون مختلفون		10,042	50,413
الزيادة في ذمم وحسابات مدينة أخرى		(7,141)	(51,515)
(النقص) الزيادة في الشيكات برسم الدفع		(26,834)	27,251
(النقص) الزيادة في دائنون مختلفون		(89,339)	26,914
الزيادة في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة		139,557	63,161
صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية		27,028	155,025
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الحركة على الموجودات الثابتة		(438)	--
صافي الحركة على أوراق ماليه		4,500	(15,000)
صافي الحركة على استثمارات عقارية		--	30,000
صافي الحركة على مشاريع عقارية قيد التنفيذ		(37,800)	(294,847)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(33,738)	(279,847)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
الزيادة في أرصدة استثمار مشترك		--	77,029
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة		(10,673)	1,803
(النقص) في أرصدة القروض الدائنة		30,524	(32,572)
مجموع التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التمويلية		19,851	46,260
صافي الزيادة (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك		13,141	(78,562)
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة		585	108,424
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر الفترة	(4)	13,726	29,862

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمه عامه محدوده)
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 للفترة/السنة متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة باستثناء الأثر الناتج عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات التي طرأت عليها والموضحة أدناه:

التغيرات في السياسات المحاسبية:

المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الجديدة والمعدلة والسارية المفعول:

تم إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 أو بعد ذلك التاريخ في اعداد القوائم المالية للشركة ولم يكن لها تأثير جوهري على المبالغ والأفصاحات الواردة في القوائم المالية في السنة الحالية كما يلي:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (16). الممتلكات والألات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.	1 كانون الثاني 2022.
إشارة إلى الإطار المفاهيمي تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3). دمج الأعمال.	تعديل بسيط على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3) والمتعلق بتحديث مراجع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية بإضافة استثناء للاعتراف بالالتزامات والالتزامات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة. التعديل أكد على ان الأصول المحتملة يجب أن لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.	1 كانون الثاني 2022.
العقود المثقلة - تكلفة تنفيذ العقد تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) المخصصات و الإلتزامات المحتملة و الأصول المحتملة	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص مصروف الإستهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	1 كانون الثاني 2022.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي التالية (9)، (16) و(1)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (41).	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي التالية (9)، (16) و(1)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (41).	1 كانون الثاني 2022.

المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الجديدة والمعدلة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم الشركة بتطبيق أي من المعايير الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول التالية:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) عقود التأمين.	تم اصدار المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) بشهر مايو 2017 ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (4) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: <ul style="list-style-type: none"> • التدفقات النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (17) أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء ويوفر منهج قياس وعرض موحد لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة القائمة على المبادئ لعقود التأمين.	1 كانون الثاني 2023 (تأجل من 1 كانون الثاني 2021).
الإفصاح عن السياسات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة رقم (2).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من سياساتهم المحاسبية الهامة. مزيد من التعديلات تشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية جوهرية. يتم إضافة أمثلة عند احتمالية أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية. لدعم التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) أيضاً بتطوير إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي 2. وبمجرد تطبيق المنشأة للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1)، يُسمح أيضاً بتطبيق التعديلات على ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (2). سيتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي.	1 كانون الثاني 2023.
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتعديلات في التقديرات المحاسبية والأخطاء. تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب أن يتم قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تتطوي على عدم التأكد من القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.	1 كانون الثاني 2023.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل. الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة	تتطلب التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. ستطبق عادةً على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إنهاء الخدمة وستتطلب الشركات المتأثرة الاعتراف بموجودات ومطلوبات ضريبية مؤجلة إضافية. وهذا يعني أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات	1 كانون الثاني 2023.

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
	التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي.	
التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 17 و المعيار الدولي للتقرير المالي 9 - أرقام المقارنة (تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي 17)	يسمح التعديل للمنشآت التي تطبق لأول مرة المعيار 17 و المعيار 9 معا في نفس الوقت أن تعرض أرقام المقارنة عن الموجودات المالية كما لو أن متطلبات التصنيف و القياس في المعيار 9 قد تم تطبيقها على تلك الأصول المالية سابقا.	1 كانون الثاني 2023
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. و لا يتأثر هذا التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير المالي. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيراد أو مصروفات أو على المعلومات التي تفصح عنها المنشآت حول تلك البنود.	1 كانون الثاني 2024 (تأجل من 1 كانون الثاني 2022).
تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار. إلزامات الإيجار في عملية البيع وإعادة الإستئجار	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	1 كانون الثاني 2024
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (10) و معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر و شركته الزميلة أو المشروع المشترك	تعالج التعديلات عدم الإتساق بين (10) IFRS و (28) IAS في التعامل عند فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.	تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى، مع إمكانية التطبيق المبكر

لا تتوقع إدارة الشركة ان يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على القوائم المالية عند تطبيقها في الفترات المستقبلية.

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 للتحويل ورصد مخصص للذمم 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 اية خسائر ناتجة عن أي تدني دائم في قيمتها،

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

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 المقدره بحسب الطرق والاعتبارات المشروحة في القيمة العادلة هنا بعده.

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة 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 المرحلية الموجزة 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 المرحلية الموجزة لأدوات الدين إذا ما تبين بموضوعية 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 المرحلية الموجزة 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 المرحلية الموجزة 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 المرحلية الموجزة.

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:

– مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

ز. 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 افراديا 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 **المرحلية الموجزة** 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 **المرحلية الموجزة** كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل **المرحلية الموجزة** 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 الأرباح 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 التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتبارها تغيير 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 المرحلية الموجزة.

ك. تحويل العملات الأجنبية

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركة المالية القائمة بعملات غير الدولار الأمريكي إلى معادلاتها بالدولار الأمريكي في نهاية السنة/ الفترة على أساس معدل سعر التحويل السائد بتاريخ القوائم المالية، أما المعاملات التي تتم خلال السنة/ الفترة 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 المرحلية الموجزة.

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 المرحلية الموجزة 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 بناءً على نسبة الانجاز المقدرة من المهندسين المختصين بالمشاريع.
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات أسهم 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 التغييرات 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 التغييرات 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 المرحلية الموجزة.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل المرحلية الموجزة.
- 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 المرحلية الموجزة.

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:

	31 آذار 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
نقد في الصندوق وعهد مشاريع	1,970	52
نقد لدى البنوك	11,756	533
المجموع	13,726	585

5. مدينون مختلفون:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	31 آذار 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
مدينون من مشاريع منفذة وقيد التنفيذ - ب	563,866	566,504
مدينون آخرون ودفعات مقدمه لموردين	178,588	185,984
	742,454	752,488
مخصص الديون المشكوك فيها	(114,985)	(114,977)
المجموع	627,469	637,511

ب. يتألف حساب مدينون مشاريع منفذه وقيد التنفيذ كما في 31 آذار 2023 و 31 كانون أول 2022 مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار امريكي مراجعة غير مدققة	دولار امريكي مدققة
ذمم مشاريع مختلفة	279,982	282,620
وزارة العدل	118,712	118,712
وزارة الإعلام	165,172	165,172
المجموع	563,866	566,504

6. **ذمم وحسابات مدينة أخرى:**

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار امريكي مراجعة غير مدققة	دولار امريكي مدققة
فوائد مستحقة على أقساط مساهمات رأس المال	125,624	125,624
ضريبة القيمة المضافة وفوائد بنكيه للاسترداد	138,952	146,406
سلفيات ضريبة الدخل	187,837	185,492
مصاريق مدفوعة مقدماً	2,999	3,769
تأمينات مقابل كفالات بنكية	2,000	2,000
موظفون وإداريون وأرصدة أخرى	122,783	109,763
المجموع	580,195	573,054

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

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:

البيان	المجموع	بنك القدس	العربية للفنادق	كائديار
عدد الاسهم	555,948	450,000	105,948	1
رصيد 1 كانون الثاني 2023	856,188	724,500	131,687	1
تقييم	(4,500)	(4,500)	-	-
المجموع (مراجعة غير مدققة)	851,688	720,000	131,687	1

ب. ان الحركة التي تمت على التغير بالقيمة العادلة كما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار امريكي	دولار امريكي
	مراجعة غير	مدفقة
	مدفقة	مدفقة
الرصيد بداية السنة/ الفترة	242,453	229,470
إعادة التقييم	(4,500)	12,983
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	237,953	242,453

8. استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار امريكي	دولار امريكي
	مراجعة غير مدفقة	مدفقة
	مدفقة	مدفقة
مباني الروضة المؤجرة	3,983,568	3,983,568
أراضي محفوظة بغرض البيع - ب	1,301,660	1,301,660
	5,285,228	5,285,228
مخصص إعادة تقييم استثمارات	(140,000)	(140,000)
المجموع	5,145,228	5,145,228

ب. أراضي محفوظة بغرض البيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار امريكي	دولار امريكي
	مراجعة غير مدفقة	مدفقة
	مدفقة	مدفقة
أرض سردا قطعة رقم 202	418,000	418,000
أرض سردا قطعة رقم 189	170,240	170,240
أرض سردا قطعة رقم 188	267,520	267,520
أرض سردا قطعة رقم 186	445,900	445,900
المجموع	1,301,660	1,301,660
مخصص تقييم الاستثمارات	(140,000)	(140,000)
الصافي	1,161,660	1,161,660

ج. تم اجراء تخمين للأراضي من مخمن مرخص معتمد من هيئة سوق رأس المال للأراضي أعلاه بتاريخ 2022/1/19 - بإجمالي قيمة 1,255,920 دولار امريكي.

10. استثمار في شركة تابعة (شركة البنسيان 50% من رأس المال):

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
مساهمة الشركة في رأسمال المشروع	570,000	570,000
مخصص تدني قيمة الاستثمار	(74,106)	(74,106)
المجموع	495,894	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 دونما مفروزة من مجمل أراضي الشركة بمنطقة أريحا بمبلغ 577 ألف دينار أردني. مع نهاية سنة 2007، باشرت شركة البنسيان باستخدام هذه الأرض لبناء مشروع الفلل 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 تجنب 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 وإسكان الماصيون:

	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
إسكان سردا	1,516,865	1,512,293
إسكان الروضة (الماصيون) - 2	3,045,812	3,012,583
تكاليف تمويل إسكان الروضة - 2	147,673	147,673
مجموع إسكان الروضة / الماصيون	3,193,485	3,160,256
المجموع	4,710,350	4,672,549

- شرعت الشركة مع أواخر عام 2016 بإقامة عمارتين سكنيتين في منطقة الماصيون حيث بلغت تكاليف المشروع (بما فيها قيمة الأرض المقام عليها المشروع) حتى 31 آذار 2023 مبلغ (3,045,812) دولار أمريكي كما هو موضح أعلاه تم رسمتها وفقاً لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح)

12. بنوك دائنة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
بنك القدس جاري مدين دولار	188,890	199,563
المجموع	188,890	199,563

- قامت الشركة خلال سنة 2015 بالحصول على تسهيلات من بنك القدس (جاري مدين بسقف 200,000 ألف دولار وبفائدة 6% مقابل كمبيالة بقيمة التسهيلات الممنوحة والإبقاء على الضمانات التي يحتفظ البنك بها على القروض القائمة).

13. قروض بنكية:

يتألف هذا البند مما يلي:

<u>31 كانون أول 2022</u> <u>مدققة</u>		<u>31 آذار 2023</u> <u>مراجعة غير مدققة</u>		
<u>طويلة الأجل</u>	<u>قصيرة الأجل</u>	<u>طويلة الأجل</u>	<u>قصيرة الأجل</u>	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
85,686	224,400	177,908	175,448	بنك القدس
120,826	152,482	75,396	185,166	البنك الوطني
206,512	376,882	253,304	360,614	المجموع

- ضمانات القروض:

أ. بنك القدس:

- بتاريخ 10\5\2017 حصلت الشركة على قرض من بنك القدس بمبلغ 350 ألف دولار أمريكي بفائدة 4.5% (لايبور) يسدد على 36 قسط وذلك بنفس الضمانات القائمة (رهن عقاري من الدرجة الاولى لعدد 9 شقق من مبنى الشركة المؤجر لوزارة العدل، رهن عقاري من أراضي ظهر عواد من قرية سردا)
- بتاريخ 1 حزيران من عام 2022 تم الحصول على قرض من بنك القدس بمبلغ 60 ألف دولار وبفائدة 6% يسدد مرة واحدة خلال سنة وبضمان مستحقات الشركة من إيجارات لدى وزارة العدل.
- تم في شهر نوفمبر من عام 2022 الحصول على قرض سقف شيكات آجلة بمبلغ 200 ألف دولار بفائدة 7% مقابل شيكات برسم التحصيل بقيمة 329 ألف دولار أمريكي يسدد حسب تواريخ تحصيل هذه الشيكات.

ب. البنك الوطني:

- 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 أرض الماصيون وما يقام عليها من إنشاءات والقرض بهدف تمويل إنشاء عمارتين سكنيتين في منطقة الماصيون. تم بتاريخ 30 ايلول اعادة جدولة رصيد القرض القائم لمدة 3 سنوات مع فترة سماح 3 شهور مع بقاء نفس الضمانات.

14. دائنون مختلفون:

يتألف رصيد دائنون مختلفون كما 31 آذار 2023 من مبلغ 324,906 دولار أمريكي تمثل قيمة السلع والخدمات المقدمة من موردي الشركة، (مبلغ 414,245 دولار أمريكي كما في 31 كانون أول (2022).

15. أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	31 آذار 2023	31 كانون الأول 2022
دولار أمريكي		
مراجعة غير مدققة		
إيجارات مقبوضة مقدماً	76,539	126,738
مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة - ب	449,649	291,588
ذمم مشروع الروضة	2,339,339	2,305,428
اتعاب التدقيق المستحقة	10,104	12,320
المجموع	2,875,631	2,736,074

ب. مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة

	31 آذار 2023	31 كانون الأول 2022
دولار أمريكي		
مراجعة غير مدققة		
مستحقات موظفين	62,368	55,079
مصاريف مستحقة-مشاريع هندسية	314,123	153,091
مخصصات محتمله	4,328	4,328
ذمة محمد دحلة \ اتعاب محاماة عن مشروع صلاح الدين	60,000	70,000
مكافأة نهاية الخدمة لموظفين سابقين	5,000	5,000
أخرى	3,830	4,090
المجموع	449,649	291,588

16. مساهمة استثمار عقاري:

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

	31 آذار 2023	31 كانون الأول 2022
دولار أمريكي		
مراجعة غير مدققة		
مساهمه في استثمار مشترك	777,175	542,167
دفعات خلال الفترة/السنة	--	235,008
المجموع في نهاية الفترة/السنة	777,175	777,175

تم خلال العام 2019 توقيع اتفاقيه بين كل من شركة القدس وجامعة الاستقلال تقضي بتنفيذ الجزء الثاني من مرحله سردا الأولى تحت بند عمارة رقم 3 يتم بموجب هذه الاتفاقية تقاسم تكاليف ونتائج الاستثمار بالتساوي.

17. مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
الرصيد بداية الفترة/السنة	356,329	385,168
الإضافات خلال الفترة/السنة	4,381	15,055
المدفوع خلال الفترة/السنة	(55,258)	(43,894)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	305,452	356,329

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:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
إيرادات تأجير	47,414	47,414
المجموع	47,414	47,414

20. تكلفة النشاط:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
تكاليف الدائره العقاريه		
رواتب	3,000	3,100
مصاريف تسويق	2,700	2,700
مصروف ترك الخدمة - دائرة	475	--
الانشاء	475	--
المجموع	6,175	5,800

21. مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 آذار</u> <u>2023</u>	<u>31 آذار</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
رواتب وملحقاتها	27,709	26,392
انتفاع موظفين	15,774	--
إيجارات وسكن	--	3,375
نقل ومواصلات وسفريات ومصاريف سيارات	5,772	1,860
بريد وبرق وهاتف واتصالات	1,255	1,013
أتعاب مهنية	--	5,750
قرطاسيه ومطبوعات	146	199
رسوم ورخص واشتراكات وضرائب	4,531	4,926
مصاريف تنظيف وصيانة	5,192	458
كهرباء وتدفئة ومياه	890	1,308
متفرقات	1,244	848
أتعاب محاماة	800	--
المجموع	63,313	46,129

22. الشركات التابعة والمشروع المشترك:

تمتلك الشركة بالكامل شركة كانديار المؤسسة في جزر الانتيل والتي لها فرع في القدس وتم تأسيسها فقط لمتابعة 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 الترفيهي 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 التغيير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وكذلك العوامل ذات الصلة وذلك من أجل التحكم بمخاطر السوق.

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 بتنوع 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 تسيير أعمالها مع الموردين والبنوك وإيجاد نسب صحية لرأس المال.

بلغ صافي حقوق الملكية كما في 31 آذار 2023 مبلغ 7,753,496 دولار أمريكي أي ما نسبته 60% من إجمالي موجودات الشركة (مقابل مبلغ 7,737,503 بنسبة 60% من إجمالي موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2022).

24. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:

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

25. أرقام المقارنة:

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع التصنيف المتبع للفترة الحالية/ السنة، ولم يكن لذلك أي أثر على ربح وحقوق الملكية للفترة السابقة.