

التاريخ : 15.08.2023
المرجع : و.أ / 127/2023

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين
نابلس، فلسطين
فاكس 09 2390998

**الموضوع : إفصاح الربع الثاني لعام 2023
لشركة القدس للاستثمارات العقارية**

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الثاني، 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 : 15.08.2023
المرجع : و.أ / 128/2023

السادة / هيئة سوق رأس المال المحترمين
رام الله، فلسطين

فاكس 02 297 3796

الموضوع : إفصاح الربع الثاني لعام 2023
لشركة القدس للاستثمارات العقارية

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه مرسل طيه ميزانية شركة القدس للاستثمارات العقارية للربع الثاني، 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. اعضاء مجلس الإدارة الجديد:

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

2. الإدارة التنفيذية :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - المهندس وليد الاحمد | - المدير العام |
|-----------------------|----------------|

3. اجراءات قانونية وقضائية: لا يوجد أية قضايا.

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

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

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

القوائم المالية المرحلية الموجزة
مع تقرير المراجعة
للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران 2023

طلال أبو غزالة وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



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

الفهرس

- 1..... تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
- 2..... قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2023 - قائمة - "أ"
- 4..... قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة لفترة الستة اشهر المنتهية في 30 حزيران 2023 - قائمة "ب"
- 5..... قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة لفترة السنة اشهر المنتهية في 30 حزيران 2023 - قائمة "ج"
- 6..... قائمة للتدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة السنة اشهر المنتهية في 30 حزيران 2023 - قائمة "د"
- 7..... 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 شركة القدس للاستثمارات العقارية - فلسطين، المكونة من قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2023، ومن قائمة الدخل والنقل الشامل المرحلية الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة السنة 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 الى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

أساس التحفظ

- لم يتم الشركة بقيد حصتها من خسائر أو أرباح شركاتها أو مشاريعها التابعة وذلك للسنوات السابقة والسنة الحالية بسبب عدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات التابعة.
- لم يتم تزويدنا ببيانات مالية مدققة للشركات التابعة (شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري، شركة كانيار) شركات مساهمة خصوصية وتوحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الحالية.
- لم يتم إجراء تقييم عادل للاستثمارات سواء في الشركات التابعة أو الشركات الأخرى لمعرفة القيمة العادلة للاستثمار كما في 30 حزيران 2023.
- لم يتم تزويدنا بمخالفات ضريبية للسنوات السابقة وحتى 2022/12/31.

فقرة توكيدية

بلغت الخسائر المتراكمة للشركة 4,211,523 دولار أمريكي مع نهاية الربع الثاني من العام 2023، كما أن الشركة غير قادرة على سداد التزاماتها حيث بلغت مستحقات الموظفين 67,456 دولار أمريكي وبلغت أتعاب التدقيق المستحقة 9,320 دولار أمريكي، ما يشير شكاً جوهرياً حول استمرارية الشركة وتواجه الشركة صعوبة في توفير السيولة لسداد التزاماتها الجارية وتقوم إدارة الشركة بوضع خطة عمل للمشاريع بهدف تجاوز هذه الخسائر - إيضاح 26.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، وباستثناء ما تم الإشارة إليه اعلاه، لم يستدع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

شركة طلال أبو غزالة شركة عامة دولية
رخصة رقم 2022/201
شركة طلال أبو غزالة
Talat Abu Ghazaleh & Co. International

جمال محمد . الله
محاسب قانوني مرفوض رقم (98/100)
رام الله - فلسطين
رام الله في 15 آب 2023

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2023 - قائمة "أ"

	إيضاح	30 حزيران 2023 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي مدققة
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	10,500	585
شيكات برسم التحصيل		161,290	149,418
مدينون مختلفون	(5)	554,801	637,511
ذمم وحسابات مدينة أخرى	(6)	575,645	573,054
أوراق مالية بالقيمة العادلة	(7)	791,649	856,188
استثمارات عقارية للمتاجرة - مبنى الماسيون	(11)	3,242,039	3,160,256
مجموع الموجودات المتداولة		5,335,924	5,377,012
موجودات غير متداولة			
شيكات برسم التحصيل - طويلة الأجل		233,435	313,646
استثمارات عقارية محتفظ بها لغرض البيع	(8)	5,145,228	5,145,228
ممتلكات ومعدات - بالصفافي	(9)	29,568	33,616
استثمارات في مشروع مشترك	(10)	495,894	495,894
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ - مشروع سردا	(11)	1,516,755	1,512,293
مجموع الموجودات غير المتداولة		7,420,880	7,500,677
مجموع الموجودات		12,756,804	12,877,689

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2023 – قائمة "أ"

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
إيضاح	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات المتداولة		
شيكات برسم الدفع – قصير الأجل	4,507	52,177
بنوك دائنة (12)	220,990	199,563
قروض بنكية قصيرة الأجل (13)	309,399	376,882
دائنون مختلفون (14)	506,946	414,245
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة (15)	2,637,158	2,736,074
مخصص ضريبة الدخل (17)	21,642	21,229
مجموع المطلوبات المتداولة	3,700,642	3,800,170
مطلوبات غير متداولة		
قروض بنكية - طويلة الأجل (13)	263,018	206,512
مساهمة في استثمار مشترك (16)	777,175	777,175
مخصص مكافأة نهاية الخدمة (18)	307,787	356,329
مجموع المطلوبات غير المتداولة	1,347,980	1,340,016
مجموع المطلوبات	5,048,622	5,140,186
حقوق الملكية		
رأس المال المصرح به والمدفوع	10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10% (19)	186,668	186,668
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية (7)	203,516	242,453
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	1,529,541	1,529,541
خسائر متراكمة - قائمة "ج"	(4,211,543)	(4,221,159)
صافي حقوق الملكية	7,708,182	7,737,503
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	12,756,804	12,877,689

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله فلسطين

قائمة الدخل والدخل الشامل

المرحلية الموجزة لفترة السنته أشهر المنتهية في 30 حزيران 2023 - قائمة "ب"

		30 حزيران 2023	30 حزيران 2022
	ايضاح	دولار امريكي مراجعة غير مدققة	دولار امريكي مراجعة غير مدققة
ايرادات النشاط	(20)	99,652	99,398
تكلفة النشاط \ الدائرة العقارية	(21)	(11,400)	(11,400)
مجمول ربح المشاريع		88,252	87,998
ايرادات اخرى		-	3,000
ارياح اوراق ماليه		66,109	45,674
فرق عمله		10,502	25,509
مجموع الارياب من التشغيل		164,863	162,181
المصاريف			
استهلاك ممتلكات ومعدات		(4,486)	(1,501)
مصاريف اإدارية وعمومية	(22)	(99,017)	(84,303)
مصاريف تمويل		(21,278)	(27,518)
مصروف ديون معنومة		(30,466)	-
مجموع المصاريف		(155,247)	(113,322)
صافي ربح الفترة قبل الضريبة		9,616	48,859
ضريبة الدخل	(17)	-	-
صافي ربح الفترة بعد الضريبة		9,616	48,859
الدخل الشامل			
صافي ربح الفترة		9,616	48,859
التخير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		(38,937)	30,799
صافي الدخل الشامل		(29,321)	79,658

"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 السنة المنتهية في 30 حزيران 2023 – قائمة "ب"

المجموع دولار أمريكي	خسائر متراكمة دولار أمريكي	التغير في استثمارات عقارية دولار أمريكي	موجودات مالية دولار أمريكي	احتياطي إيجاري دولار أمريكي	رأس المال دولار أمريكي	القائمة 30 حزيران 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	
9,616	9,616	--	--	--	--	
(38,937)	--	--	(38,937)	--	--	
7,708,182	(4,211,543)	1,529,541	203,516	186,668	10,000,000	الرصيد كما في 30 حزيران 2023 (مراجعة غير مدققة)
7,686,486	(4,255,390)	1,529,541	229,470	182,865	10,000,000	
48,859	48,859	--	--	--	--	
30,799	--	--	30,799	--	--	30 حزيران 2022 الرصيد كما في 31 كانون أول 2021 صافي ربح الفترة التغير في القيمة العادلة
7,766,144	(4,206,531)	1,529,541	260,269	182,865	10,000,000	الرصيد كما في 30 حزيران 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 الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2023 -
قائمة "د"

		30 حزيران 2023 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	30 حزيران 2022 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>			
صافي ربح الفترة قبل الضريبة - قائمة ب		9,616	48,859
<u>تعديلات:</u>			
<u>صافي المساهمة لصفافي التدفق النقدي المستخدم في</u>			
<u>الأنشطة التشغيلية</u>			
<u>ينود لا تتطلب تدفقات نقدية</u>			
استهلاك معدات وممتلكات	(9)	4,486	1,501
مخصصات مختلفة		(48,129)	7,620
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية	(7 - ب)	(38,937)	30,799
<u>التغير في الموجودات والمطلوبات</u>			
النقص في شيكات برسم التحصيل		68,339	56,778
النقص في مديون مختلفون	(5)	82,710	38,866
(الزيادة) في ذمم وحسابات مديونة أخرى	(6)	(2,591)	(42,552)
(النقص) للزيادة في الشيكات برسم الدفع		(47,670)	838
الزيادة (النقص) في دائنون مختلفون	(14)	92,701	(10,954)
(النقص) الزيادة في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	(15)	(98,916)	112,536
<u>صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية</u>		<u>21,609</u>	<u>244,291</u>
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>			
الحركة على الموجودات الثابتة	(9)	(438)	-
صافي الحركة على أوراق مالية	(7)	64,539	(15,000)
صافي الحركة على استثمارات عقارية	(11)	-	30,000
صافي الحركة على مشاريع عقارية قيد التنفيذ	(11)	(86,245)	(493,925)
<u>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</u>		<u>(22,144)</u>	<u>(478,925)</u>
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>			
الزيادة في أرصدة استثمار مشترك	(10)	-	156,816
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة	(12)	21,427	(13,880)
(النقص) في أرصدة القروض الدائنة	(13)	(10,977)	(12,636)
<u>مجموع التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التمويلية</u>		<u>10,450</u>	<u>130,300</u>
صافي الزيادة (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك		9,915	(104,334)
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة		585	108,424
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر الفترة	(4)	<u>10,500</u>	<u>4,090</u>

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

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله فلسطين

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة

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 ولاحقاً 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 تنفيذ الاتفاقية بالمبالغ المنصوص عليها لاستكمال نقل الحصص للمشتري.
- تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة من قبل إدارة الشركة بتاريخ 15 آب 2023.

2. أسس إعداد القوائم المالية:

- يتم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً 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 ووفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في مناطق السلطة الفلسطينية.
- إن عملة السجلات المحاسبية هي الدولار الأمريكي.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة/للسنة 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 والسيارية المفعول: تم إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 أو بعد ذلك التاريخ في أعداد 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
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) عقود التأمين.	تم إصدار 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: • 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 العادية 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 تشرح 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 بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (2). سيتم تطبيق التعديلات بآثر مستقبلي.	1 كانون الثاني 2023.
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء. تستبدل التعديلات تعريف للتغيير 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 تنطوي على عدم التأكد من القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً للخطأ.	1 كانون الثاني 2023.

1 كانون الثاني 2023.	تتطلب التعديلات من الشركات الاعتراف بالضرية الموجة على المعاملات التي تؤدي عند الاعتراف الأولي، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضرية والقبالة للخصم. ستطبق عادةً على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إنهاء الخدمة ومتطلب الشركات المتأثرة الاعتراف بموجودات ومطلوبات ضرية موجة إضافية. وهذا يعني أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضرية عند الاعتراف الأولي.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل. الضرائب الموجة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة
1 كانون الثاني 2023.	يسمح التعديل للمنشآت التي تطبق لأول مرة المعيار 17 و المعيار 9 معاً 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 سابقاً.	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 17 و المعيار الدولي للتقرير المالي 9 - أرقام المقارنة (تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي 17)

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:

تاريخ النفاذ	البيان	رقم المعيار أو التفسير
1 كانون الثاني 2024 (تأجل من 1 كانون الثاني 2022).	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.	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1).
1 كانون الثاني 2024.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار. التزامات الإيجار في عملية البيع وإعادة الاستئجار
تأجيل تاريخ السرطان إلى أجل غير مسمى، مع إمكانية التطبيق	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.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (10) و معيار المحاسبة الدولي رقم

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
(28) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر و شركته الزميلة أو المشروع المشترك		المنكر

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

3. أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

- أ. **النقد والتفد المعادل:**
يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة التفد في الصندوق والحسابات الجارية ونحت 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 للتدني في قيمتها إن تطلب الأمر ذلك.
- ج. **المخزون:**
يظهر المخزون في حال وجود مخزون بالتكلفة التاريخية أو القيمة التحصيلية المتوقعة أيهما أقل.
- د. **استثمارات عقارية:**
تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في أراضي ومباني تم امتلاكها أو بناؤها بهدف تأجيرها أو الاستفادة من الزيادة في أسعارها. تظهر الاستثمارات العقارية بمبلغ إعادة التقييم مطروحاً منها أية 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 المقترنة بحسب الطرق والاعتبارات المشروحة في القيمة العادلة هنا بعده.

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل 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 المعقّدة 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 المحفوظ 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 للمناجزة وتم إظهار التغير في القيمة العادلة في نهاية العام في قائمة الدخل المرحلية الموجزة كما تم تحويل الرصيد المنور للتغير في القيمة العادلة لهذه الأسهم ضمن الخسائر المترجمة 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.

د. القيمة العادلة:

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

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

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

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

ز. التدني في قيمة الموجودات المالية:

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

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المضافة 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 رسالتها 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 باعتباره تغيير في التقديرات.

- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجيل قيمة التنزي في قائمة الدخل المرحلية الموجزة.

ك. تحويل العملات الأجنبية

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركة المالية القائمة بعملات غير الدولار الأمريكي إلى معادلها 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 بمعيار معين لكل نشاط من أنشطتها بحسب ما هو موضح أدناه. وتعتمد الشركة في تقييراتها على النتائج السابقة مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل اتفاقية على حده.
- يتم إثبات إيرادات الإيجارات عند اكتسابها وبناء على الإثبات الفعلي للعقد 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 الأسهم عند نشوء الحق في الحصول على الدفعات.

من. 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 اليقين وإن 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 التنسي (إن وجدت) إلى قائمة الدخل المرحلية الموجزة.
 - تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم أخذ التندي في قائمة الدخل المرحلية الموجزة.
 - تقوم الإدارة بتقدير مخصص الضريبة استناداً إلى القوانين سارية المفعول.
 - تقوم الإدارة بتقدير مخصص التندي 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 تكديها 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 وتحسب 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:

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
نقد في الصندوق وعهد مشاريع	6,186	52
نقد لدى البنوك	4,314	533
المجموع	10,500	585

5. مدينون مختلفون:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
مدينون من مشاريع منفذة وقيد التنفيذ - ب	528,643	566,504
مدينون آخرون ودفعات مقدمه لموردين	141,156	185,984
	669,799	752,488
مخصص الديون المشكوك فيها	(114,998)	(114,977)
المجموع	554,801	637,511

ب. يتألف حساب مدينون مشاريع منفذه وقيد التنفيذ كما في 30 حزيران 2023 و 31 كانون أول 2022 مما يلي:

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
ذمم مشاريع مختلفة	259,759	282,620
وزارة العدل	103,712	118,712
وزارة الإعلام	165,172	165,172
المجموع	528,643	566,504

6. ذمم وحسابات مدينة أخرى:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
فوائد مستحقة على أقساط مساهمات رأس المال - ب	125,624	125,624
ضريبة القيمة المضافة وفوائد بنكيه للاسترداد	134,293	146,406
مستحقات ضريبة الدخل	185,305	185,492
مصاريف مدفوعة مقدماً	3,713	3,769
تأمينات مقابل كفالات بنكية	2,000	2,000
سحوبات الإدارة	124,710	109,763
المجموع	575,645	573,054

ب. قرر مجلس الإدارة في جلسته رقم 3/2018 بتاريخ 2018/7/29 العمل على تحصيلها من المساهمين المختلفين كل بحسب المبلغ المقرتب عليه وإرسال مطالبة بها لكل مساهم على أن يتم التسديد خلال فترة شهر من صدور المطالبة وبخلاف ذلك يتم تحصيلها بالطرق القانونية ولم يتم تحصيلها حتى تاريخه.

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

أ. تمثل الموجودات المالية المتوقفة 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 للبنوك	كنديار
عدد الاسهم	525,949	420,000	105,948	1
رصيد 1 كانون الثاني 2023	856,188	724,500	131,687	1
بيع	(25,602)	(25,602)	-	-
تقييم	(38,937)	(39,498)	561	-
المجموع (مراجعة غير مدققة)	791,649	659,400	132,248	1

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

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
الرصيد بداية الفترة/ السنة	242,453	229,470
إعادة التقييم	(38,937)	12,983
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	203,516	242,453

8. استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران 2023	31 كانون الأول 2022
	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مدققة
سباني الروضة المؤجرة	3,983,568	3,983,568
أراضي محفوظة بغرض البيع - ب	1,301,660	1,301,660
	<u>5,285,228</u>	<u>5,285,228</u>
مخصص اعادة تقييم استثمارات	(140,000)	(140,000)
المجموع	<u>5,145,228</u>	<u>5,145,228</u>

ب. أراضي محفوظة بغرض البيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

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

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

	المجموع دولار أمريكي	مكتبة دولار أمريكي	سيارات دولار أمريكي	أجهزة ومعدات دولار أمريكي	اثاث ومفروشات دولار أمريكي	9. ممتلكات ومعدات: يُكلف هذا البند مما يلي:
	236,355 438	15,979 -	61,555 -	104,706 438	54,115 -	30 حزيران 2022:
	236,793	15,979	61,555	105,144	54,115	التكلفة:
	202,739 4,486	15,978 1	60,310 1,245	72,392 3,230	54,059 10	الرصيد في 31 كانون أول 2022 إضافات
	207,225	15,979	61,555	75,622	54,069	الرصيد في 30 حزيران 2023
	29,568	-	-	29,522	46	الاستهلاك المتراكم: الرصيد في 31 كانون أول 2022 إضافات
	33,616	1	1,245	32,314	56	الرصيد في 30 حزيران 2023 (مراجعة غير مدققة) 31 كانون أول 2022 (مدققة)

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

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي مدققة
مساهمة الشركة في رأس مال 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 بنفع مساهمتها على حساب تلك الأسهم والبالغ قيمتها 25 ألف دولار أمريكي. في 13 كانون أول 2007، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية بيع مع شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري تم بموجبها بيع 57 دونماً مفروزة من مجمل أراضي الشركة بمنطقة أريحا بمبلغ 577 ألف دينار أردني. مع نهاية سنة 2007، باشرت شركة البنسيان باستخدام هذه الأرض لبناء مشروع 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 المينشي بين شركة القدس وشركة البنسيان سيتم اعتبار هذه القطعة من الأرض كرأس مال عيني بقيمة 550,000 دولار أمريكي والباقي يعتبر ذمه على شركة البنسيان لحين قيام شركة البنسيان بزيادة رأس مالها مستقبلاً إلى 1,100,000 دولار أمريكي حسب الاتفاق بين الشركاء. بلغت حصة الشركة في المشروع المشترك ما يقارب 20,000 دولار أمريكي وبذلك أصبح رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك 570,000 دولار أمريكي وقد تم تجليب مخصص بقيمة 74,106 دولار أمريكي ليصبح صافي الاستثمار بعد المبلغ المخصص 495,894 دولار أمريكي.

11. استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ :
مشروع السروات - سردا و اسكان الماصيون:

نسبة الإنجاز كما في 30/6/2023		30 حزيران	31 كانون
		2023	الأول 2022
		دولار امريكي مراجعة غير مدققة	دولار امريكي مدققة
%50	إسكان سردا - عمارة 3	1,516,755	1,512,293
	إسكان الروضة (الماصيون) - 2	3,078,144	3,012,583
	تكاليف تمويل إسكان الروضة - 2	163,895	147,673
%99.3	مجموع إسكان الروضة / الماصيون	3,242,039	3,160,256
	المجموع	4,758,794	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 30 حزيران 2023 مبلغ (3,078,144) دولار امريكي كما هو موضح أعلاه تم رسمتها وفقا لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح)

12. بنوك داننة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران	31 كانون
	2023	الأول 2022
	دولار امريكي مراجعة غير مدققة	دولار امريكي مدققة
بنك القدس جاري مدين دولار	220,990	199,563
المجموع	220,990	199,563

ب. قامت الشركة خلال العام 2023 بتجاوز سقف التسهيلات بقيمة 20,990 دولار امريكي بناء على طلب الادارة وبموافقة البنك ،حيث كانت الشركة قد حصلت خلال سنة 2015 على تسهيلات من بنك القدس (جاري مدين) بسقف 200,000 ألف دولار وبفائدة 6% مقابل كمبيلة بقيمة التسهيلات الممتوحة والإبقاء على الضمانات التي يحتفظ البنك بها على القروض القائمة.

13. قروض بنكية:

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون أول 2022		30 حزيران 2023		
مدفئة		مراجعة غير مدفئة		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
85,686	224,400	193,975	155,961	بنك القدس
120,826	152,482	69,043	153,438	البنك الوطني
206,512	376,882	263,018	309,399	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 بفائدة 6% يسدد مرة واحدة خلال سنة ويضمان مستحقات الشركة من إجراءات لدى وزارة العدل.
- تم في شهر نوفمبر من عام 2022 الحصول على قرض سفف شيكات أجله بمبلغ 200 ألف دولار بفائدة 7% مقابل شيكات برسم التحصيل بقيمة 329 ألف دولار أمريكي يسدد حسب تواريخ تحصيل هذه الشيكات.
- في شهر شباط من عام 2023 تم الحصول على قرض من بنك القدس بمبلغ 70 ألف دولار أمريكي بفائدة 7% سنوياً يسدد على 18 قسط من تاريخ التنفيذ أو عند ورود الحوالات من وزارة المالية والخاصة ببذل اجار وزارتي العدل والاعلام ايها أسبق.

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 ويضمان رهن 500 ألف سهم من أسهم الشركة التي تمتلكها في بنك القدس وكذلك رهن أرض الماصيون وما يقام عليها من إنشاءات والقرض يهدف لتمويل 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 30 حزيران 2023 من مبلغ 506,946 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 كانون الأول 2022	30 حزيران 2023
	دولار أمريكي مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
إيجارات مقبوضة مقدماً	126,738	31,610
مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة - ب	291,588	283,948
ذمم مشروع الروضة	2,305,428	2,312,280
إتعاب التدقيق المستحقة	12,320	9,320
المجموع	2,736,074	2,637,158

ب. مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة

	31 كانون الأول 2022	30 حزيران 2023
	دولار أمريكي مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
مستحقات موظفين	55,079	67,456
مصاريف مستحقة - مشاريع هندسية	153,091	153,314
مخصصات محتمله	4,328	4,328
ذمة محمد دحلة \ إتعاب محاسبة عن مشروع صلاح الدين	70,000	53,000
مكافأة نهاية الخدمة لموظفين سابقين	5,000	3,500
أخرى	4,090	2,350
المجموع	291,588	283,948

16. استثمار مشترك

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2022	30 حزيران 2023
	دولار أمريكي مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
مساهمته في استثمار مشترك	542,167	542,167
دفعات خلال الفترة/السنة	235,008	235,008
المجموع في نهاية الفترة/السنة	777,175	777,175

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

17. مخصصات ضريبية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير	مدققة
	مدققة	مدققة
رصيد مخصص ضريبة الدخل	4,645	4,645
مخصصات ضريبية أخرى	16,997	16,584
المجموع	21,642	21,229

ب. يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل من قبل ادارة الشركة على الأرباح الصافية للسنة الحالية حسب قانون ضريبة الدخل الساري في فلسطين وتم احتساب الضريبة بنسبة 15% كما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير	مدققة
	مدققة	مدققة
أرباح الشركة	9,616	38,034
يضاف مخصص نهاية الخدمة غير المدفوع	7,026	15,055
يطرح مخصص نهاية الخدمة المدفوع	(55,568)	(43,894)
ربح (خسارة) السنة	(38,926)	9,195
اطفاء 50% من الخسائر المتراكمة	-	(9,195)
الضريبة 15%	-	-

18. مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير	مدققة
	مدققة	مدققة
الرصيد بداية الفترة/السنة	356,329	385,168
الإضافات خلال الفترة/السنة	7,026	15,055
المدفوع خلال السنة	(55,568)	(43,894)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	307,787	356,329

19. احتياطي إجباري:

وفقاً للنظام الداخلي للشركة ولقانون الشركات يقتطع ما نسبته 10% من الأرباح الصافية بخصص 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.

20. إيرادات النشاط:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
إيرادات تأجير أبراج	4,824	4,570
إيرادات تأجير مباني	94,828	94,828
المجموع	99,652	99,398

21. تكلفة النشاط:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
رواتب وملحقاتها	6,000	6,000
مصاريف تسويق	5,400	5,400
المجموع	11,400	11,400

22. مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2023</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2022</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
رواتب وملحقاتها	62,940	53,264
رسوم ورخص وأشتراكات وضرائب	5,978	5,117
إيجارات وسكن	6,750	6,750
نقل ومواصلات وسفريات ومصاريف سيارات	8,227	5,938
بريد وبرق وهاتف واتصالات	2,232	2,064
اتعاب مهنية	800	5,750
فرطاسيه ومطبوعات	303	316
مصاريف تنظيف وصيانة	5,379	767
كهرباء وتدفئة ومياه	1,432	2,525
متفرقات	4,976	1,812
المجموع	99,017	84,303

23. المعاملات مع أطراف ذات علاقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران 2023</u>		<u>31 كانون الأول 2022</u>	
	دولار أمريكي		دولار أمريكي	
	مراجعة غير مدققة		مدققة	
	ذمم مدينة	فروض	ذمم مدينة	فروض
بنك القدس	-	349,936	199,541	310,086
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,593	-	19,598	-
المدير العام	124,710	-	30,000	-
المجموع	144,303	349,936	249,139	310,086

ب. منافع طاقم الإدارة العليا:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران 2023</u>
	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة
منافع قصيرة الأجل بما فيها العلاوات المختلفة	-
منافع طويلة الأجل حتى 30/6/2019	155,041

تمثل منافع الإدارة طويلة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للمدير العام حتى 30/6/2019

24. الشركات التابعة والمشروع المشترك:

تمتلك الشركة بالكامل شركة كانديار المؤسسة في جزر الانتيل والتي لها فرع في القدس وتم تأسيسها فقط لمعالجة الأمور القانونية لمشروع يرج 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 المعنى الترفيحي في مشروع بنسيان بقيمة مالية 491,000 دولار أمريكي.

25. سياسات إدارة المخاطر:

- مخاطر الائتمان:

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

- مخاطر السوق:

إن الشركة عرضة لمخاطر السوق المتعلقة بالموجودات المالية المتوفرة للبيع. تقوم الشركة بتقييم القيمة السوقية الحالية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وكذلك العوامل ذات الصلة وذلك من أجل التحكم بمخاطر السوق.

- مخاطر العملات الأجنبية:

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

- مخاطر السيولة:

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

- إدارة مخاطر رأس المال:

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

- بلغ صافي حقوق الملكية كما في 30 حزيران 2023 مبلغ 7,708,202 دولار أمريكي أي ما نسبته 60% من إجمالي موجودات الشركة (مقابل مبلغ 7,737,503 دولار أمريكي بنسبة 60% من إجمالي موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2022).

26. خطة عمل

قامت إدارة الشركة بوضع خطة عمل للاعوام 2022-2023 من أجل تنفيذ المشاريع المخطط لها واستكمال المشاريع القائمة خلال السنوات المالية القادمة وإمكانية استئناف نشاط المقاولات من خلال المشاركة في عطاءات خاصة ومشاريع منتفاه والاستثمار في التطوير العقاري لتنمية الإيرادات وتخفيض المساريف وقد تم توقيع اتفاقية مشاركة مع جامعة الاستقلال لمشروع إسكان سردا 3 بالإضافة الى مشروع الشقق الفندقية في أريحا وتعتمد الشركة مصادر تمويل متنوعة منها الذاتية وعائدات تسويق شقق المشاريع والاقتراض بالإضافة الى مدفوعات مشروع اريحا ومساهمة جامعة الاستقلال في مشروع سردا 3.

27. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:

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

28. التزامات محتملة:

على الشركة بتاريخ القوائم المالية للالتزامات من الممكن أن تطرأ على شكل كفالات بنكية بمبلغ 10,000 دولار أمريكي يقابله مبلغ 2,000 دولار تأمينات إيضاح رقم 6.

29. القضايا المقامة ضد الشركة:

بلغت القضايا المقامة ضد الشركة مبلغ 485,850 دولار أمريكي كما في 2023/6/30 حسب كتاب المحامي بتاريخ 2023/8/7.

30. أرقام المقارنة:

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع التصنيف المتبع للفترة الحالية، ولم يكن لذلك أي أثر على ربح وحقوق المساهمين للسنة السابقة.