

- نبذة عن شركة بال عقار

تأسست شركة بال عقار عام 1998 كشركة مساهمة عامة برأس مال مدفوع بلغ 2,5 مليون دينار أردني. وتمتلك الشركة شركة تابعة هي شركة "عقارات" لإدارة المجمعات التجارية، والتي وقعت اتفاقية مع بلدية نابلس لإدارة وتشغيل مجمع البلدية التجاري الواقع في وسط مدينة نابلس، وشركة عقارات هي شركة مساهمة خصوصية محدودة رأس مالها يبلغ 200,000 دينار أردني بنسبة ملكية 99.95% للشركة الأم. وتوسعى الشركة للدخول في الاستثمار في الأنشطة العقارية وخدماتها وفي مجال بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها. هذا وقد تم تعديل عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء إلى سبعة أعضاء وذلك في اجتماع الهيئة العامة الذي انعقد بتاريخ 2018/6/28 وللفترة من عام 2018-2021 حيث أن البلدية نالت نصيب الأسد من المساهمة لتبلغ حصتها 63.15%، وذلك بالحصول على 6 مقاعد، تلمها شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو) بنسبة 25.14%، والتي حصلت على مقعد واحد في مجلس الإدارة الجديد. وقد بلغ عدد موظفي الشركة الأم وشركتها التابعة (35) موظف.

- الرؤية

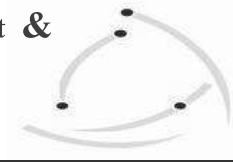
التميز في سوق العقارات وتطوير البنية التحتية العقارية في فلسطين لتضاهي النهضة العقارية العربية والعالمية.

- الرسالة

تقديم خدمات عقارية متكاملة ذات جودة وموثوقية عالية في السوق العقاري تبدأ من الاستشارات إلى التصميم والتنفيذ وتشتمل على إدارة وتطوير وصيانة ونظافة العقارات التجارية والسكنية وتمتد إلى التسويق والتشغيل العقاري بما يضمن تحقيق رؤيتنا وتحقيق أفضل العوائد للمستثمرين على المدى الطويل.

- المسؤولية الاجتماعية

نلتزم طوعاً في شركة بال عقار بمبادرات حسنة تجاه المجتمع الفلسطيني عموماً، والمجتمع النابلسي على وجه الخصوص بهدف دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية نحو الأمام عبر تخصيص نسبة من أرباح الشركة لدعم الجوانب التنموية والتعليمية والصحية والرياضية والإنسانية ورعاية المواهب وتشجيع الابتكار.



- القيم

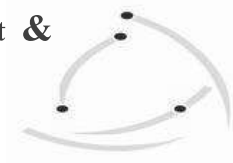
- تسخير جهودنا وطاقاتنا لخدمة العملاء والمستثمرين والوفاء بالتزاماتنا تجاههم .
- احترام الاتفاقيات والمهنية في العمل والأخلاق العالية في التعامل .
- رعاية الإبداع والابتكار .
- تشجيع وتمكين العمل الجماعي لتحقيق أهدافنا نحو التميز .
- الولاء للشركة وتذليل العقبات لتحقيق مصلحة المستثمر والمجتمع المحلي .
- المسؤولية الفردية والجماعية كحجر أساس لتحقيق النجاح .
- تطوير الذات كطريق للتطوير الجماعي وتحقيق الأهداف الاستراتيجية .
- نؤمن بالاستقامة والأمانة ونؤمن الشفافية والنزاهة في العمل .

- الأهداف

- تنفيذ أعمالنا على أكمل وجه وترسيخ العلاقات مع العملاء الحاليين والجدد.
- توفير فرص استثمارية عقارية متميزة .
- السعي الدؤوب لتحقيق المواصفات المحلية والعالمية وتحقيق ميزة تنافسية في التكامل في الخدمات العقارية.
- التطوير الحضري في أنحاء الوطن وخلق بيئة خدماتية عقارية تحاكي متطلبات جميع الفئات .
- خلق قيمة مضافة من خلال توفير أفضل العقارات وتقديم أسرع وأرقى الخدمات .

- أنشطة الشركة الرئيسيّة

تقوم الشركة بالاستثمار في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية وتخطط الشركة للدخول في الاستثمار في الأنشطة العقارية وخدماتها.



- مركز الشركة وفروعها وحجم القوى العاملة

عدد الموظفين	العنوان	المقر الرئيسي والفروع
35	نابلس - دوار الشهداء مجمع بلدية نابلس التجاري	شركة بال عقار (شركة قابضة)
	نابلس - دوار الشهداء مجمع بلدية نابلس التجاري	شركة عقارات لادارة المجمعات

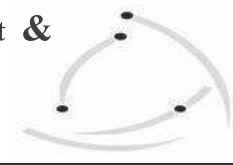
- جدول المؤهلات العلمية لموظفي الشركة الأم وشركتها التابعة

المؤهل العلمي	بال عقار + عقارات (35 موظف)
دكتوراه	
ماجستير	1
دبلوم عالي	-
بكالوريوس	2
دبلوم	3
ثانوية عامة	4
أخرى	25
إجمالي عدد الموظفين	35

- الشركات التابعة

شركة عقارات لادارة المجمعات التجارية.

- الطبيعة القانونية: شركة مساهمة خصوصية محدودة.
- النشاط الرئيسي: إدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
- رأس مال الشركة: 200,000 دينار أردني.
- نسبة ملكية الشركة الأم: 99,95%.
- عنوان الشركة: نابلس دوار الشهداء مجمع بلدية نابلس التجاري .
- عدد موظفيها: 35 موظف



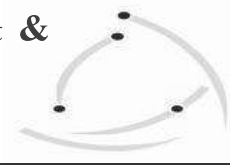
- نبذة عن شركة عقارات

شركة عقارات لإدارة المجمعات هي شركة مساهمة خاصة محدودة ويقتصر نشاطها الحالي على إدارة مجمع بلدية نابلس التجاري، ويهدف توسيع نشاط الشركة فإننا نسعى إلى تقديم حزمة الخدمات المتكاملة التالية:

- تحصيل الإيجارات ورسوم الخدمات .
- إدارة العقود وعمليات التأجير والإخلاء وجوانبها القانونية .
- تخطيط ومراقبة وضبط عمليات الصيانة .
- معاينة المباني وفحصها لتقييم أوضاعها .
- توفير نظم الأمن والسلامة .
- إعادة تأهيل المباني .
- التخمين العقاري .
- الفحص والتقييم والتطوير .
- إعادة تنظيم المساحات (التقسيم – الدمج) .
- التسويق العقاري .
- خدمات المبادلة العقارية .
- إدارة المواقف الخاصة .

- مجلس الإدارة

بناء على اجتماع الهيئة العامة والذي عقد بتاريخ 2018/6/28 تم تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء إلى سبعة أعضاء استحوذت هيئة بلدية نابلس على 6 مقاعد والمقعد السابع كان من نصيب شركة فلسطين للاستثمار العقاري (بريكو).
وبهذا يتكون مجلس الادارة من التالية أسماؤهم :-



أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة:

ممثلاً عن بلدية نابلس

السيد محمد سليمان الشنار

نائب رئيس مجلس الإدارة:

ممثلاً عن شركة فلسطين للاستثمار العقاري / بريكو

السيد / خليل عبد الإله أتيره

اعضاء مجلس الإدارة:

ممثلاً عن بلدية نابلس

السيد / غسان هشام عنبتاوي

ممثلاً عن بلدية نابلس

السيد / غسان مصطفى العقاد

ممثلاً عن بلدية نابلس

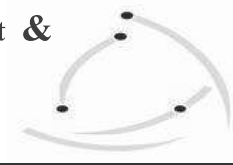
السيدة / مكرم "محمد قدرى" عباس

ممثلاً عن بلدية نابلس

السيدة / سماح راضي الخاروف

ممثلاً عن بلدية نابلس

السيد / غسان علي المصري



نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

المهندس محمد سليمان الشنار
رئيس مجلس الإدارة



العمل الحالي :

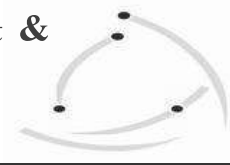
- رئيس مجلس إدارة شركة بال عقار .
- نائب رئيس بلدية نابلس .
- مؤسس ومدير مكتب الشنار الهندسي .

المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس في هندسة العمارة من الجامعة الأردنية .

اعمال سابقه :

- شغل سابقاً رئيس هيئة المكاتب الهندسية في الضفة الغربية .
- رئيس نقابة المهندسين من 2008-2015/ فرع نابلس لعدة سنوات .
- رئيس جمعية المطورين العقاريين في نابلس .



السيد خليل عبد الاله اتيره
نائب رئيس مجلس الادارة



العمل الحالي:

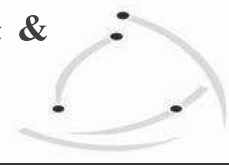
- قائم بأعمال مدير عام بريكو للتشغيل والصيانة (شركة فلسطين للاستثمار العقاري).
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة بال عقار .
- أمين سر صندوق ادخار موظفي شركة فلسطين للاستثمار العقاري .

المؤهلات العلمية:

- حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الاعمال والتسويق من جامعة النجاح الوطنية عام 2005.

أعمال سابقة:

- عمل لدى المؤسسة الاستهلاكية العسكرية من عام 2000-2003.
- عمل لدى البنك العربي ضمن الحملة الترويجية للخدمات للفترة من 2003-6 ولغاية 2003-8.
- عمل لدى شركة أرو منذ العام 2004 وحتى العام 2007.



السيد غسان هشام عنبتاوي



العمل الحالي :

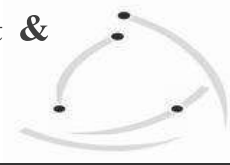
- عضو مجلس أداره بال عقار .
- عضو مجلس بلدية نابلس .
- رئيس مجلس إدارة شركة عنبتاوي كرتيف رياليتيز.

المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس في إدارة الأعمال – جامعة نورث كارولينا/ الولايات المتحدة الأمريكية .
- ماجستير في إدارة الأعمال – جامعة نورث ويسترن- شيكاغو /الولايات المتحدة الأمريكية .

أعمال سابقة :

- نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة الاتصالات الفلسطينية، المدير العام لشركتي ريتش و بال ميديا .
- رئيس مجلس الإدارة – نادي المدينة .
- عضو مجلس إدارة مركز الفن الشعبي .
- عضو مجلس إدارة جمعية بكالوريا الرواد .



الأستاذ غسان مصطفى العقاد



العمل الحالي :

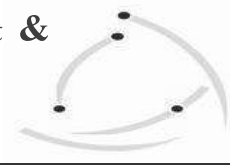
- عضو مجلس ادارة شركة بال عقار.
- عضو مجلس بلدية نابلس .
- مدير وشريك في شركة المستشار للمحاماة والاستشارات القانونية .

المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس قانون من جامعة النجاح الوطنية .

أعمال سابقة :

- مستشار قانوني في النزاعات الإدارية والدستورية .
- محامي متخصص لمحكمة العدل العليا، والمحكمة الدستورية، والمسائل التنظيمية المتعلقة بالبلديات والسلطات المحلية .



د. مكرم "محمد قدري" عباس



العمل الحالي :

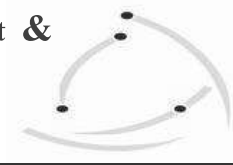
- عضو مجلس ادارة شركة بال عقار .
- عضو مجلس بلدية نابلس .
- أستاذ مساعد، قسم هندسة البناء، جامعة فلسطين التقنية .

المؤهلات العلمية :

- دكتوراه في العلوم الهندسية - التصميم الحضري، جامعة لوفين. بلجيكا .
- ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة النجاح الوطنية .

أعمال سابقه :

- باحثة متخصصة في العمارة والتصميم الحضري، المجتمع والمرأة، ونوعية الحياة في الأماكن الحضرية اليومية .



سماح راضي الخاروف



العمل الحالي :

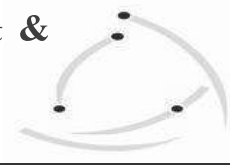
- عضو مجلس إدارة شركة بال عقار .
- عضو مجلس بلدية نابلس .
- تشغل عضوية لجان المرأة للعمل الاجتماعي في فلسطين وأحدى منسقات الاتحاد العام للمرأة الفلسطينية في محافظة نابلس .
- عضو المجلس الاستشاري الثقافي لمحافظة نابلس .
- مديرة العلاقات العامة والمراكز الثقافية بوزارة الثقافة في محافظة نابلس .

المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس في القانون والعلوم السياسية من جامعة النجاح الوطنية .

أعمال سابقة :

- عضو اللجان النسائية للعمل الجماعي، منسقة الاتحاد العام للمرأة .
- عضو المجلس الاستشاري الثقافي لمحافظة نابلس .
- حاصلة على عدة دورات في مجال حقوق الانسان والديمقراطية والتطوير القيادي والرقابة المالية على الجمعيات والتمكين من أجل التنمية .



د. غسان علي المصري



العمل الحالي :

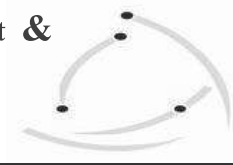
- عضو مجلس إدارة شركة بال عقار وقائم بأعمال المدير العام من أواخر عام 2019 وحتى نهاية عام 2020.
- عضو مجلس بلدية نابلس .
- محاضر في جامعة القدس المفتوحة (غير متفرغ).
- مدير مركز كنعان للإعلام والدراسات .

المؤهلات العلمية :

- ماجستير تخطيط وتنمية سياسية.
- دكتوراه في التخطيط والتنمية السياسية.

أعمال سابقة :

- نائب سفير /سفارة فلسطين – مالطا .
- مدير عام التخطيط محافظة نابلس .
- مدير دائرة الشمال بوزارة الشباب والرياضة .
- عضو ومؤسس رابطة الصحفيين الفلسطينيين .
- محاضر في كلية المجتمع العصرية .



أعضاء الادارة التنفيذية

- السيد محمد سليمان الشنار .
- السيد خليل عبد الاله أتيرة .
- السيد غسان هشام عنبتاوي .
- السيد غسان مصطفى العقاد .
- السيد مكرم "محمد قدرى" عباس .
- السيد سماح راضى الخاروف .
- السيد غسان علي المصري .

بالإضافة إلى :-

د. غسان علي المصري



العمل الحالي:

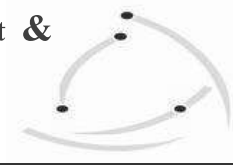
شغل منصب القائم بأعمال المدير العام للشركة من أواخر عام 2019 وحتى نهاية عام 2020 .

المؤهلات العلمية :

- ماجستير تخطيط وتنمية سياسية.
- دكتوراه في التخطيط والتنمية السياسية.

أعمال سابقة:

- نائب سفير /سفارة فلسطين – مالطا .
- مدير عام التخطيط محافظة نابلس .
- مدير دائرة الشمال بوزارة الشباب والرياضة .



- عضو ومؤسس رابطة الصحفيين الفلسطينيين .
- محاضر في كلية المجتمع العصرية .

السيد مؤيد إبراهيم سعيد دويكات



العمل الحالي:

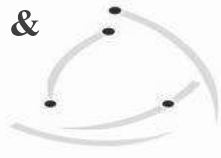
يشغل حالياً مدير الدائرة المالية .

المؤهلات العلمية :

- حاصل على شهادة الماجستير في المحاسبة وإدارة الأعمال (MBA/Accounting) من جامعة النجاح الوطنية - نابلس .
- حاصل على شهادة إدارة المشاريع الاحترافية (Project Management Professional-PMP) من المعهد الأمريكي لإدارة المشاريع .

أعمال سابقة :

- عمل كمساعد مدقق خارجي في شركة الاستشاريون العرب من بداية عام 1996-1997.
- عمل كمحقق داخلي في شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) من عام 1997 – 2001.
- عمل كمحاسب رئيسي ومشرف الحسابات والتسويات في شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) من عام 2001 – 2006
- عمل كمدير دائرة الحسابات والتسويات في شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) من عام 2006 – 2015 .
- إضافة إلى كونه مدير الحسابات والتسويات عمل كمدير مشاريع تطوير أنظمة الفوترة والحسابات الدولية من 2008 – 2015 .
- عمل كمدير لدائرة الائتمان والتحصيل في شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) من عام 2016 – 2018 .
- شارك في العشرات من الدورات المتخصصة والمؤتمرات والندوات المحلية والإقليمية والدولية .



مجلس الإدارة واللجان الدائمة والمؤقتة المنتدبة عنه

- لجنة تأجير في المجمع بعضوية كل من : السيد غسان عنبتاوي، السيد خليل الأتيه، السيد غسان العقاد ، السيد غسان المصري .
- لجنة الحوار مع المستأجرين بعضوية كل من : السيد غسان عنبتاوي، السيد غسان المصري .
- لجنة فتح العطاءات بعضوية كل من : السيد غسان العقاد، السيدة مكرم عباس، السيدة سماح الخاروف .

اجتماعات مجلس الإدارة :

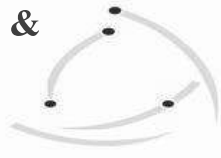
- تم عقد عشرة اجتماعات لمجلس الإدارة.
- ليس هنالك أية عمليات غير متكررة تؤثر على إيرادات الشركة .

الأرباح والخسائر مع حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية بالدينار :

2020	2019	2018	2017	2016	2015	
377	1,154	137,537	90,588	100,865	(240,969)	الأرباح / (الخسائر)
0	0	0	0	0	0	قيمة الأرباح الموزعة نقداً
0	0	0	0	0	0	قيمة الأرباح الموزعة على شكل أسهم مجانية
1,671,015	1,670,638	1,669,484	1,664,992	1,574,404	1,473,539	صافي حقوق المساهمين
0.42	0.42	0.46	0.48	0.54	0.64	أسعار إغلاق الأوراق المالية

تحليل المركز المالي للشركة :

2020	2019	2018	2017	النسبة المالية	الرقم
%	%	%	%		
31.96	40.86	33.77	43.06	الموجودات الثابتة	1
68.04	59.14	66.23	56.94	الموجودات المتداولة	2
38.22	42.45	39.48	42.82	حقوق الملكية	3
3.75	3.87	4.15	3.75	مطلوبات غير متداولة	4
58.03	53.68	56.37	53.42	مطلوبات متداولة	5



التطورات والخطط المستقبلية للشركة :

جاري العمل على التوسع في أنشطة الشركة في مجال تشغيل وادارة المجمعات التجارية والدخول في مجال بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها .

أتعاب التدقيق :

- أتعاب التدقيق لشركة بال عقار (القابضة) 5,172 دولار غير شامل الضريبة .
- أتعاب التدقيق لشركة عقارات لإدارة المجمعات (شركة تابعة) 6,035 دولار غير شامل الضريبة .
- التدقيق الداخلي لشركة بال عقار وعقارات : تم اتخاذ قرار بإعادة هيكله الشركة والاستفادة من موظفي الشركة للقيام بأعمال التدقيق الداخلي في ما بعد .

المساهمين :

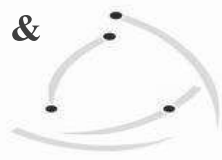
تم إدراج أسهم الشركة في بورصة فلسطين بتاريخ 2012/7/3 وكانت أسهم الشركة موزعة حسب فئات الأسهم التي يملكونها في نهاية 2020 على النحو التالي :-

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	عدد المساهمين	فئة المساهمة
0.33%	8,378	128	100 سهم فأقل
2.96%	74,346	255	500-101 سهم
1.26%	31,759	45	1000 – 501 سهم
2.99%	75,218	41	5000 – 1001 سهم
1.47%	36,932	5	10000 – 5001 سهم
1.79%	45,064	2	50000 – 10001 سهم
89.19%	2,242,443	2	50001 سهم فأكثر
%100	2,514,140	478	المجموع

المساهمون الذين يمتلكون أكثر من 1% من رأس المال حتى 2020/12/31:-

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	المساهم
%64.06	1,610,474	هيئة بلدية نابلس
%25.14	631,969	شركة فلسطين للاستثمار العقاري

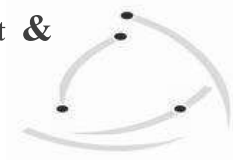
ملكية أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من الأوراق المالية بالدينار :



الرقم	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
1	السيد محمد سليمان الشنار	رئيس المجلس ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	
2	السيد خليل عبد الاله اتيره	نائب الرئيس ممثل عن شركة فلسطين للاستثمار العقاري بريكو	فلسطيني	0	0	0	
3	السيد غسان هشام عنبتاوي	ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	
4	السيد غسان مصطفى العقاد	ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	
5	السيد مكرم "محمد قدري عباس"	ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	
6	السيد سماح راضي الخاروف	ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	
7	السيد غسان علي المصري	ممثل عن هيئة بلدية نابلس	فلسطيني	0	0	0	

ملكية الإدارة التنفيذية :

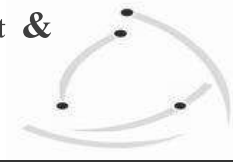
الرقم	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
1	السيد محمد سليمان الشنار	رئيس مجلس الإدارة	فلسطيني	0	0	0	
2	السيد خليل عبد الاله اتيره	نائب الرئيس	فلسطيني	0	0	0	



	0	0	0	فلسطيني	عضو مجلس	السيد غسان هشام عنبتاوي	3
	0	0	0	فلسطيني	عضو مجلس	السيد غسان مصطفى العقاد	4
	0	0	0	فلسطيني	عضو مجلس	السيد مكرم "محمد قدري عباس"	5
	0	0	0	فلسطيني	عضو مجلس	السيد سماح راضي الخاروف	6
	0	0	0	فلسطيني	عضو مجلس	السيد غسان علي المصري	7
	0	0	0	فلسطيني	القائم بأعمال المدير العام	السيد غسان علي المصري	8
	0	0	0	فلسطيني	المدير المالي	مؤيد إبراهيم دويكات	9

ملكية أقارب المجلس والإدارة التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط):

الرقم	الإسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31
1	إسم الزوجة			0	0	0
2	إسم الإبن/الإبنة القاصر			0	0	0
3	يتم ذكر باقي الأسماء			0	0	0



• **مزايا ومكافآت المجلس والإدارة التنفيذية بالدينار:**

لقد بلغت مجموع البدلات والمكافآت التي تم صرفها لأعضاء مجلس الإدارة عن العام 2020 : 24,268 دينار أردني .

• **المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة التنفيذية بالدينار:**

لقد بلغت البدلات والمصاريف ومكافآت الإدارة التنفيذية وتعويضات نهاية الخدمة المدفوعة عن العام 2020 ما مجموعه 19,934 دينار أردني .

• **عقود وصفقات لأطراف ذوي علاقة:-**

لا يوجد أية عقود أو صفقات لأطراف ذوي علاقة .

• **الإجراءات القانونية والقضايا :**

ليس هنالك أية قضايا أو إجراءات قانونية ضد الشركة .

• **الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة :**

تهتم إدارة الشركة بالالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة وسرعة الإفصاح عن البيانات المالية بشكل يمكن المساهمين من معرفة وتقييم وضع الشركة .

• **نشاط التداول على سهم الشركة :**

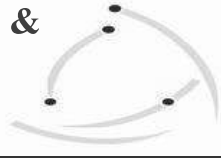
خلال عام 2020 لم تتم أي حركات تداول / صفقات (بيع وشراء لأسهم الشركة) ، لكن تم تداول 150 سهم خارج القاعة بمبلغ 88.86 دينار وهذا يعود للوضع السائد في المنطقة وخاصة الآثار السلبية لجائحة كورونا .

• **المسؤولية الاجتماعية بالدينار :**

لم يتم تخصيص أي مبلغ للمسؤولية الاجتماعية لهذا العام ، وسيتم العمل على تخصيص مبلغ لذلك في الأعوام القادمة .

• **البحث والتطوير :**

لا يوجد وحدة بحث وتطوير مستقلة ، ويقوم مجلس الإدارة بانتداب مجموعة من أعضائه بالإضافة إلى الإدارة التنفيذية للبحث في سبل التطوير الممكنة .



● **شكل وألية ايصال المعلومات للمساهمين :**

- يتم توجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة السنوية لكافة المساهمين قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع من خلال البريد .
- يتم نشر إعلان دعوة انعقاد الهيئة العامة في الصحف المحلية وذلك قبل أسبوعين من انعقاد الاجتماع.
- يتم وضع التقرير السنوي لدى قسم المساهمين في المركز الرئيسي للشركة ، السوق المالي وشركات الوساطة .

● **فروقات البيانات المالية في الإفصاح الاولي عنها في الإفصاح النهائي :**

لا يوجد أي فرق .

● **الإقرارات المطلوبة :-**

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس المجلس	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
محمد سليمان الشنار	خليل عبد الإله أثيره	غسان هشام عنبتاوي	غسان مصطفى العقاد
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:
عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
مكرم "محمد قدرى" عباس	سماح راضي الخاروف	غسان علي المصري	
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:	

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة	القائم بأعمال المدير العام	المدير المالي
محمد سليمان الشنار	غسان علي المصري	مؤيد إبراهيم سعيد دويكات
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:

شركة بال عقار لتطوير وإدارة وتشغيل العقارات
المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة بال عقار لتطوير وإدارة وتشغيل العقارات المساهمة العامة المحدودة

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة بال عقار لتطوير وإدارة وتشغيل العقارات المساهمة العامة المحدودة (الشركة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وقائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للسلوك المهني للمحاسبين، كما التزمنا بمسؤولياتنا المهنية الأخرى وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني للمجلس. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، وفقاً لاجتهادنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حولها ككل ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل أمر من الأمور المشار إليها أدناه.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك، وعليه تضمن تدقيقنا القيام بإجراءات تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك نتائج الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على فهم تفصيلي لمصادر المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تطوير نموذج احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>كما قمنا بتقييم مدى الموضوعية والثبات في استخدام المعطيات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة الشركة لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.</p> <p>كذلك قمنا بفحص نسبة الخسارة المستخدمة بالاعتماد على عدد أيام الاستحقاق بالإضافة إلى عوامل رئيسية أخرى والتي تشكل الأساس في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما قمنا بالتحقق من صحة تحديد التعرض للتعرض في السداد المستخدم في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة وقمنا بالتحقق من صحة العمليات الحسابية لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>كذلك قمنا بتقييم الإفصاحات في إيضاحي رقم (٣) ورقم (٧) حول القوائم المالية الموحدة وتقييم مدى مطابقتها لمتطلبات الإفصاح حسب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).</p>	<p>تدني الذمم المدينة</p> <p>بلغ إجمالي الذمم المدينة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مبلغ ٣,٥٦٣,٧٢٤ دينار أردني، وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١,٩٢٦,٧٥٢ دينار أردني، والذي يمثل ما نسبته حوالي ٥٤٪ من إجمالي الذمم المدينة.</p> <p>تقوم الشركة بتقديم خدماتها لقاعدة من العملاء على أساس ائتماني. ونظراً لطبيعة الذمم المدينة غير المعقدة للشركة وكونها لا تحتوي على عنصر تمويل، تقوم الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) لتطوير نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الاحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلافات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل.</p> <p>قامت الشركة بقيد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للسنة بمبلغ ١٧٤,٥٠٢ دينار أردني (إيضاح ٧).</p>

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٠

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٠ غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٠ بتاريخ لاحق لتقريرنا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا من خلال عملية التدقيق أو أن هذه المعلومات تحتوي ظاهرياً على أخطاء جوهرية.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلية الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً أن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأً جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرية إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف ولبس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية والايضاحات التي قامت بها الادارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير شكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الايضاحات غير كافية. إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.



بني عالمياً
أفضل للعمل

– الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للشركة، ونحن المسؤولون عن رأينا.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرثي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ – الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

إرنست ويونغ

عبد الكريم محمود

رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله – فلسطين

٣٠ أيار ٢٠٢١

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٥٧٩,٨٨٣	٦٠٧,٨٩٨	٤	ممتلكات ومعدات
١٤٤,١٩٢	٣٤,٨٧٥	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٨٧٩,٩٣١	٧٥٤,٤٨١	٦	حق استخدام مجمع نابلس التجاري
٤,١١٥	-	٧	ذمم مدينة طويلة الأجل
١,٦٠٨,١٢١	١,٣٩٧,٢٥٤		
			موجودات متداولة
٩١٦,١٥١	١,٦٣٦,٩٧٢	٧	ذمم مدينة
١٧,٢٥٢	١٦,١٣٢	٨	موجودات متداولة أخرى
١,٣٩٤,٢٥٤	١,٣٢١,٥٢٠	٩	النقد والارصدة لدى البنوك
٢,٣٢٧,٦٥٧	٢,٩٧٤,٦٢٤		
٣,٩٣٥,٧٧٨	٤,٣٧١,٨٧٨		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٥١٤,١٤١	٢,٥١٤,١٤١	١	رأس المال المدفوع
٧٦,١١٠	٧٦,١٤٨	١٠	احتياطي إجباري
(٩١٩,٦١٣)	(٩١٩,٢٧٤)		خسائر متراكمة
١,٦٧٠,٦٣٨	١,٦٧١,٠١٥		صافي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٥٢,٣٩٢	١٦٣,٩٢١	١١	مخصص تعويض نهاية الخدمة
١٥٢,٣٩٢	١٦٣,٩٢١		
			مطلوبات متداولة
٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	١٢	مستحق لجهات ذات علاقة
٢٦٥,٣٤٥	٢٦٥,١٢٢	١٣	ذمم دائنة
٥٢,٨٨٧	٦٤,١٤٢	١٤	مخصص ضريبة الدخل
١,١٧٩,٩٢٢	١,٦٣٨,٦٨١	١٥	مطلوبات متداولة أخرى
٢,١١٢,٧٤٨	٢,٥٣٦,٩٤٢		
٢,٢٦٥,١٤٠	٢,٧٠٠,٨٦٣		مجموع المطلوبات
٣,٩٣٥,٧٧٨	٤,٣٧١,٨٧٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
١,١٤٥,٨٦٨	١,٠٧٧,٢٨٥	١٦	الإيرادات
(٤٦٩,٧٦٨)	(٤٦٠,٨١٣)	١٧	تكاليف مباشرة
٦٧٦,١٠٠	٦١٦,٤٧٢		
(٣٧٢,٨٣٩)	(٢٤٦,٦٤٩)	١٨	مصاريف إدارية وعامة
(٥٩,١٢٥)	(١٠٦,٩٤٧)	٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
(١٣١,٣٢٤)	(١٧٤,٥٠٢)	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٤٨,٦١٧)	(٢٧,١٢٨)		مصاريف أخرى، بالصادفي
٦٤,١٩٥	٦١,٢٤٦		ربح السنة قبل ضريبة الدخل
(٦٣,٠٤١)	(٦٠,٨٦٩)	١٤	مصروف ضريبة الدخل
١,١٥٤	٣٧٧		ربح السنة
-	-		بنود الدخل الشامل الأخرى
١,١٥٤	٣٧٧		مجموع الدخل الشامل للسنة
٠,٠٠٠٥	٠,٠٠٠١	١٩	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

صافي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	<u>٢٠٢٠</u>
١,٦٧٠,٦٣٨	(٩١٩,٦١٣)	٧٦,١١٠	٢,٥١٤,١٤١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠
٣٧٧	٣٧٧	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(٣٨)	٣٨	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
<u>١,٦٧١,٠١٥</u>	<u>(٩١٩,٢٧٤)</u>	<u>٧٦,١٤٨</u>	<u>٢,٥١٤,١٤١</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
صافي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	<u>٢٠١٩</u>
١,٦٦٩,٤٨٤	(٩٢٠,٦٥٢)	٧٥,٩٩٥	٢,٥١٤,١٤١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
١,١٥٤	١,١٥٤	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(١١٥)	١١٥	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
<u>١,٦٧٠,٦٣٨</u>	<u>(٩١٩,٦١٣)</u>	<u>٧٦,١١٠</u>	<u>٢,٥١٤,١٤١</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			أنشطة التشغيل
٦٤,١٩٥	٦١,٢٤٦		ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات:
١٨٤,٢٣٣	٢٣٢,٣٩٧	٤ و ٦	استهلاكات وإطفاءات
١٣١,٣٢٤	١٧٤,٥٠٢	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٠٠,٧٧٣	٤١,٩٢١	١١	مخصص تعويض نهاية الخدمة
(١٦,٧٢٧)	٨,٨٦٧		بنود أخرى غير نقدية
٤٦٣,٧٩٨	٥١٨,٩٣٣		
			التغير في رأس المال العامل:
٤٥٦,٤٦١	(٨٩١,٢٠٨)		ذمم مدينة
٥٣,٧٨٤	١,١٢٠		موجودات متداولة أخرى
٧٥,٠٣٠	(٢٢٣)		ذمم دائنة
(٤٧,٧٧٨)	(٤٥,٥٩٧)		مستحق لجهات ذات علاقة
(٢٨٢,٧٧٣)	٤٥٨,٧٥٩		مطلوبات متداولة أخرى
(٦٢,١١١)	(٥٠,٥٥٦)	١٤	دفعات ضريبة الدخل
(١٢٣,٩٤٣)	(٣٨,٣١٧)	١١	دفعات تعويض نهاية الخدمة
٥٣٢,٤٦٨	(٤٧,٠٨٩)		صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(٣٣٩,٨٦٧)	(٦,٨٤٥)	٤	شراء ممتلكات ومعدات
(١٤٤,١٩٢)	(١٨,٨٠٠)	٥	مشاريع تحت التنفيذ
(٤٨٤,٠٥٩)	(٢٥,٦٤٥)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
٤٨,٤٠٩	(٧٢,٧٣٤)		(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
١,٣٤٥,٨٤٥	١,٣٩٤,٢٥٤		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١,٣٩٤,٢٥٤	١,٣٢١,٥٢٠	٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

١. الشركة ونشاطها

تأسست شركة بال عقار لتطوير وإدارة وتشغيل العقارات المساهمة العامة المحدودة (الشركة) برأس مال مصرح به ٦,٢٧٥,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد، وسجلت لدى مراقب الشركات في فلسطين بتاريخ ٣٠ آذار ١٩٩٨ تحت رقم (٥٦٢٦٠٠٦٢٧). تم خلال عام ٢٠١٠ تخفيض رأس المال المصرح به ليصبح ٥,٠٢٨,٢٨١ دينار أردني، وتخفيض رأس مال الشركة المكتتب به بمقدار ٥٠٪ من خلال إطفاء جزء من الخسائر المتراكمة، ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب به ٢,٥١٤,١٤١ سهماً بمقدار دينار أردني واحد لكل سهم.

من الغايات الأساسية للشركة بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها، والقيام بالأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وكذلك القيام بتنمية وتشجيع الاستثمارات في المجالات الاقتصادية المختلفة، ومن ضمنها الصناعية والتسويقية والخدماتية، من خلال تأسيس الشركات والمشروعات المستقلة والتابعة والمتفرعة والاشترك والتعاون مع الشركات التابعة والمرتبطة بأهداف الشركة وغاياتها.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ أيار ٢٠٢١.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة والمملوكة بالكامل "شركة عقارات لإدارة المجمعات التجارية" (عقارات) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. تعمل عقارات في مجال إدارة العقارات في مناطق السلطة الفلسطينية.

٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

١,٣ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل عملة الأساس للشركة.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

٢,٣ القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. تتحقق سيطرة الشركة على الشركة المستثمر فيها فقط في حال كانت الشركة لديها:

- النفوذ على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة تعطي الشركة القدرة على توجيه نشاطات الشركة المستثمر فيها)
- عندما يكون للشركة الحق في العوائد المتغيرة نتيجة سيطرتها على الشركة المستثمر بها
- لها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال نفوذها على هذه الشركة

بشكل عام تعتقد الشركة أنها تمتلك السيطرة على الشركة المستثمر بها عند امتلاكها أغلبية في حقوق التصويت، لدعم هذه الفرضية وعندما تكون نسبة ملكية الشركة في رأس مال الشركة المستثمر بها أقل من الأغلبية. تأخذ الشركة بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف لتقييم ما إذا تحققت السيطرة على الشركة المستثمر بها والتي تشمل ما يلي:

- الاتفاقيات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر بها

- الحقوق الناتجة عن اتفاقيات تعاقدية أخرى

- حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم الشركة بإعادة تقييم قدرتها على السيطرة في الشركة المستثمر بها في حال وجود حقائق أو ظروف تدل على تغير في أحد العناصر الثلاث لإثبات السيطرة المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد القوائم المالية للشركة التابعة عند حصول الشركة على السيطرة وينتهي التوحيد عند فقدانها للسيطرة على شركتها التابعة. يتم إضافة الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف للشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التي تم التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الحصول على السيطرة وحتى تاريخ فقدانها. يتم تسجيل أثر التغير في نسبة الملكية في الشركة التابعة (دون فقدان السيطرة عليها) كمعاملات بين المالكين.

تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

في حال فقدان الشركة السيطرة على الشركة التابعة يتم استبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة، ويتم قيد الفائض أو العجز من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد أي استثمار متبقي بالقيمة العادلة.

٣,٣ التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠:

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): تعريف "الأعمال"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) "اندماج الأعمال"، لمساعدة المنشآت على تحديد ما إذا كانت شركة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف "الأعمال" أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الأعمال، تلغي تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر أعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضييق تعريفات الأعمال والمخرجات، وإدخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون إما اندماج الأعمال أو استحواذ على الأصول التي يكون تاريخ استحواذها في أو بعد بداية أول فترة إبلاغ سنوية التي بدأت في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠. وبالتالي، لم يتعين على الشركة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الإفصاح عنها.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨): تعريف "الجوهرية"

أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهرية" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (٧)

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ٧ تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركة.

المعايير والتعديلات الصادرة وغير نافذة المفعول

إن المعايير المالية الدولية والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه المعايير والتعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ إعداد القوائم المالية،
- إن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند إذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) إندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم إنتاجه في الفترة من خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة، وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة إنتاجها في الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسراً أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار '١٠٪' لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة الشركة.

٤,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

الأسس والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وافتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات وعرض الالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراسات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات وقد يستدعي ذلك تعديل القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الاجتهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد التدني على الأساس المبيّن في فقرة " تدني قيمة الموجودات المالية".

عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

الموجودات غير الملموسة

تقوم إدارة الشركة بتقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة وتقوم بمراجعتها وتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

مخصص ضريبة الدخل

تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بأن هذه التقديرات والافتراسات معقولة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا يمكن الحصول على قيمتها العادلة من أسواق مالية نشطة، من خلال طرق مناسبة للتقييم تشمل التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة. يتم الحصول على مدخلات التقييم من خلال أسواق يمكن ملاحظتها إن أمكن، وحين لا يكون من المناسب الاعتماد على هذه المدخلات يتم اعتماد درجة من التقديرات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الافتراضات عوامل تخص المدخلات التي يتم الاعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغيرات في الافتراضات على مبالغ القيمة العادلة للموجودات المالية الظاهرة في القوائم المالية.

تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقعة استردادها، وتمثل القيمة المتوقعة استردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. تعتقد الإدارة أن التقديرات والافتراضات المستخدمة معقولة.

مخصصات قضائية

تقوم إدارة الشركة استناداً إلى رأي المستشارين القانونيين لديها بأخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية.

مخصصات منافع الموظفين

تستخدم إدارة الصندوق تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصصات منافع الموظفين. تعتقد إدارة الصندوق بأن هذه التقديرات والافتراضات معقولة.

تحقق الإيرادات

إيرادات الإيجارات

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية من المؤجر إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة الكلفة التي يتم تكبدها في عقود الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها كإيرادات إيجار على فترة عقد الإيجار.

تتحقق إيرادات الإيجار التشغيلي على طول فترة الإيجار. يتم قيد قيمة الإيجارات التي دفعت من قبل المستأجرين لفترات ما بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مقبوضة مقدماً بينما يتم قيد قيمة الإيجارات التي لم يتم دفعها كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كإيرادات مستحقة وغير مقبوضة.

إيرادات الخدمات

تتحقق الإيرادات من الخدمات مع مرور الوقت وفقاً لطريقة المدخلات لقياس التطور في الانجاز، حيث أن العميل يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة في نفس الوقت.

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند تحققها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل الفلسطيني ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يقتضي الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة، كما بتاريخ القوائم المالية، كضرائب مؤجلة.

يمثل مصروف ضريبة الدخل الضريبة المستحقة والتي تم احتسابها بناءً على الربح الضريبي الشركة. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم المالية الموحدة بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات أو المصاريف قد تكون خاضعة أو يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

تصنيف البنود المتداولة وغير المتداولة

تقوم الشركة بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة. تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو أن يكون الهدف منها بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن تتحقق خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة، أو
- النقد والنقد المعادل باستثناء النقد مقيد السحب أو المستخدم لتسديد مطلوبات تستحق خلال فترة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

أما باقي الموجودات الأخرى فيتم تصنيفها موجودات غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع تسديدها ضمن دورة التشغيل العادية
 - محتفظ بها لغرض المتاجرة
 - مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة، أو
 - لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات بمدة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- أما باقي المطلوبات الأخرى فيتم تصنيفها مطلوبات غير متداولة.

الموجودات المالية

أ. القياس المبدئي للموجودات المالية

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الإلتزام بشراء أو بيع الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق. يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الاقتناء المباشرة، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قيدها بشكل مبدئي بالقيمة العادلة. يتم لاحقاً قيد كل الموجودات المالية بالكلفة المطفأة أو القيمة العادلة.

ب. تصنيف الموجودات المالية

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الاحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

إن أدوات الدين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء (باستثناء إذا اختارت الشركة تصنيف هذه الموجودات من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر). لاحقاً يتم قياسها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تنزيل التدني. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن معدل الفائدة الفعلي هو نسبة الفائدة التي يتم استخدامها لخصم التدفقات النقدية المستقبلية على فترة عمر أداة الدين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الاعتراف المبدئي.

تعتبر الذم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة، تظهر الذم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أية مخصصات على الذم متدنية القيمة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة الشركة تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

ج. استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند انتهاء الحق التعاقدى للانتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال لم تقوم الشركة بتحويل أو إبقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الأصول المحولة، تسجل الشركة حصتها المتبقية في الموجودات وتسجل المطلوبات بقيمة المبالغ المتوقع دفعها. إذا أبقت الشركة كل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في تسجيلها وتسجل أيضاً ضمانات الديون للمبالغ المقبوضة معها.

د. تدني قيمة الموجودات المالية

يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية).

يتم قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً فقط:

- سندات الدين الاستثمارية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (أي ما يعادل تصنيف الدرجة الاستثمارية) بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

- الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها.

تقوم الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذم المدينة. لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان ومدة انقضاء الاستحقاق.

في نموذج احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وعندما يلزم الأمر، تعتمد الشركة على المعلومات مستقبلية مستخدمة كمدخلات، مثل الزيادة في الناتج الإجمالي المحلي ومعدلات البطالة.

يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل الذم المدينة وأدوات الدين الاستثمارية. يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاسترداد اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطلقة لتحديد فيما إذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً على ما يلي: عدم الالتزام ببند التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض. بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى الشركة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى الشركة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد فيما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن اعتبارها مستحقة.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة، إن وجدت. تشمل كلفة الممتلكات والمعدات الكلفة المتكبدة لاستبدال أي من مكونات الممتلكات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة عند تحققها. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
٧	سيارات
١٠-٦	أثاث
٥	أجهزة مكتبية وشبكات
١٠	ديكورات وتحسينات مأجور

يتم شطب أي بند من الممتلكات والمعدات وأي أجزاء جوهرية منها عند التخلص منها أو عند عدم وجود منفعة اقتصادية متوقعة من استخدام الأصل أو التخلص منه. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن شطب الأصل، والذي يمثل الفرق بين العائد من التخلص وصافي القيمة الدفترية للأصل، في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة. تتم مراجعة القيم المتبقية للممتلكات والمعدات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في كل سنة مالية ويتم تعديلها لاحقاً إن لزم الأمر.

مشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف المشاريع، والتي تشمل جميع تكاليف تصاميم الإنشاء والأجور المباشرة وجزء من التكاليف غير المباشرة ومصاريف التمويل. عند الانتهاء من تنفيذ المشروع يحول إلى حساب الممتلكات والمعدات.

يتم إجراء دراسة التدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تفوق القيمة الدفترية القيمة المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقعة استردادها.

موجودات غير ملموسة - حق استخدام مجمع نابلس التجاري

يمثل هذا البند كلفة حق استخدام مجمع نابلس التجاري (المجمع) والتي تمثل الكلفة التي تكبدها الشركة للحصول على حق استخدام المجمع من بلدية نابلس. يتم إطفاء كلفة حق استخدام مجمع نابلس التجاري على مدى ٢٠ عاماً باستخدام طريقة القسط الثابت. تقوم الشركة بشكل دوري بتقييم أثر حق الاستخدام على التدفقات النقدية للشركة لدراسة فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذا الحق.

النقد والنقد المعادل

لغرض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك، بعد تنزيل النقد مقيد السحب، ان وجد.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على الشركة أي التزام (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق وعندما تكون كلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدينار الأردني خلال السنة ٢٠١٤ إلى الدينار الأردني وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدينار الأردني وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة.

الربح لكل سهم

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة (بعد تنزيل الفوائد المتعلقة بالأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

٤. ممتلكات ومعدات

المجموع	ديكورات وتحسينات	أجهزة مكتبية وشبكات	أثاث	سيارات	أراضي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,١٨٥,٧٣٣	٨٤٦,٩٢٥	٢٠٣,٦٣٩	٤٩,٧٥٣	٢٧,٤١٦	٥٨,٠٠٠
٦,٨٤٥	٥,٤٦٠	١,٣٨٥	-	-	-
١٢٨,١١٧	١٢٨,١١٧	-	-	-	-
١,٣٢٠,٦٩٥	٩٨٠,٥٠٢	٢٠٥,٠٢٤	٤٩,٧٥٣	٢٧,٤١٦	٥٨,٠٠٠
٦٠٥,٨٥٠	٤١٣,٤١٦	١٢٦,٩٥١	٣٨,٠٦٧	٢٧,٤١٦	-
١٠٦,٩٤٧	٨٧,٠٢٠	١٩,٣١٧	٦١٠	-	-
٧١٢,٧٩٧	٥٠٠,٤٣٦	١٤٦,٢٦٨	٣٨,٦٧٧	٢٧,٤١٦	-
٦٠٧,٨٩٨	٤٨٠,٠٦٦	٥٨,٧٥٦	١١,٠٧٦	-	٥٨,٠٠٠

الإستهلاك المتراكم

كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠

الإستهلاك للسنة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

ممتلكات ومعدات (تابع)

المجموع	أجهزة مكتبية				ديكورات وتحسينات مأجور	دينار أردني	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	سيارات	دينار أردني	أراضي	دينار أردني
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني									
٨٤٥,٨٦٦	٥٨٠,١٥٤	١٣٤,١٧٥	٤٦,١٢١	٢٧,٤١٦	٥٨,٠٠٠								
٣٣٩,٨٦٧	٢٦٦,٧٧١	٦٩,٤٦٤	٣,٦٣٢	-	-								
١,١٨٥,٧٣٣	٨٤٦,٩٢٥	٢٠٣,٦٣٩	٤٩,٧٥٣	٢٧,٤١٦	٥٨,٠٠٠								
٥٤٦,٧٢٥	٣٦٩,١٥٦	١١٢,٥٩٧	٣٧,٥٥٦	٢٧,٤١٦	-								
٥٩,١٢٥	٤٤,٢٦٠	١٤,٣٥٤	٥١١	-	-								
٦٠٥,٨٥٠	٤١٣,٤١٦	١٢٦,٩٥١	٣٨,٠٦٧	٢٧,٤١٦	-								
٥٧٩,٨٨٣	٤٣٣,٥٠٩	٧٦,٦٨٨	١١,٦٨٦	-	٥٨,٠٠٠								

الإستهلاك المتراكم

كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
الإستهلاك للسنة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٥. مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب المشاريع تحت التنفيذ:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٤٤,١٩٢	رصيد بداية السنة
١٤٤,١٩٢	١٨,٨٠٠	إضافات
-	(١٢٨,١١٧)	المحول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٤)
١٤٤,١٩٢	٣٤,٨٧٥	رصيد نهاية السنة

قامت الشركة خلال العام والأعوام السابقة بالدخول في عدة مشاريع تهدف إلى إعادة تأهيل وتحسين مبنى المجمع التجاري. ما تزال بعض هذه المشاريع قيد التنفيذ ومن المتوقع أن يتم الانتهاء منها خلال عام ٢٠٢١ وتحويلها إلى حساب الممتلكات والمعدات.

٦. حق استخدام مجمع نابلس التجاري

يمثل هذا البند كلفة حق استخدام مجمع نابلس التجاري (المجمع) والتي تمثل الكلفة التي تكبدتها الشركة للحصول على حق استخدام المجمع من بلدية نابلس. يتم إطفاء كلفة حق استخدام المجمع على مدى ٢٠ سنة تنتهي في ٣٠ أيلول ٢٠٢٦.

فيما يلي ملخص الحركة على كلفة حق استخدام المجمع:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٠٥,٠٣٩	٨٧٩,٩٣١	رصيد بداية السنة
(١٢٥,١٠٨)	(١٢٥,٤٥٠)	الإطفاء خلال السنة
٨٧٩,٩٣١	٧٥٤,٤٨١	رصيد نهاية السنة

٧. ذمم مدينة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٣١٨,٣٣٣	٣,٠٤٥,٧٠٨	ذمم العملاء
٣٥٤,١٨٣	٥١٨,٠١٦	شيكات برسم التحصيل*
٢,٦٧٢,٥١٦	٣,٥٦٣,٧٢٤	
(١,٧٥٢,٢٥٠)	(١,٩٢٦,٧٥٢)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٩٢٠,٢٦٦	١,٦٣٦,٩٧٢	
(٤,١١٥)	-	ذمم مدينة طويلة الأجل
٩١٦,١٥١	١,٦٣٦,٩٧٢	

* يتضمن هذا البند شيكات بمبلغ ٣٨٢,٠٢٧ دينار أردني مقابل إيرادات إيجارات مؤجلة (إيضاح ١٥).

فيما يلي ملخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عامي ٢٠٢٠ و٢٠١٩:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٢٠,٩٢٦	١,٧٥٢,٢٥٠	رصيد بداية السنة
١٣١,٣٢٤	١٧٤,٥٠٢	إضافات
١,٧٥٢,٢٥٠	١,٩٢٦,٧٥٢	رصيد نهاية السنة

تتوقع إدارة الشركة، بناءً على خبرتها السابقة، أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة. لا تقوم إدارة الشركة بالحصول على ضمانات مقابل الذمم المدينة.

٨. موجودات متداولة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٠٩٢	١١,٩٧٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,١٦٠	٤,١٦٠	تأمينات كفالات
١٧,٢٥٢	١٦,١٣٢	

٩. النقد والنقد المعادل

يشمل النقد والنقد المعادل كما يظهر في قائمة التدفقات النقدية الموحدة ما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٩٧	٨,٣٩٥	نقد في الصندوق
-	٥٠٠,٠٠٠	وديعة لدى البنوك*
١,٣٩٣,١٥٧	٨١٣,١٢٥	حسابات جارية لدى البنوك
١,٣٩٤,٢٥٤	١,٣٢١,٥٢٠	

* تمثل الوديعة قصيرة الأجل وديعة بالدينار الأردني تستحق خلال ثلاثة شهور أو أقل من تاريخ ربطها. بلغ معدل الفائدة على الوديعة خلال العام ما نسبته ٣,٦%.

١٠. احتياطي إجباري

يمثل هذا البند ما تم اقتطاعه بنسبة ١٠% من أرباح الشركة السنوية الصافية وفقاً لقانون الشركات والنظام الداخلي للشركة ولا يجوز وقف هذا الإقتطاع قبل أن يبلغ مجموع الاحتياطي المتجمع ما يعادل ٢٥% من رأس المال المكتتب به. لا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين.

١١. مخصص تعويض نهاية الخدمة

فيما يلي ملخص الحركة على حساب مخصص تعويض نهاية الخدمة خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٧٥,٥٦٢	١٥٢,٣٩٢	رصيد بداية السنة
١٠٠,٧٧٣	٤١,٩٢١	إضافات خلال السنة
(١٢٣,٩٤٣)	(٣٨,٣١٧)	المدفوع خلال السنة
-	٧,٩٢٥	فروقات عملة
١٥٢,٣٩٢	١٦٣,٩٢١	رصيد نهاية السنة

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بالشركة.

١٢. مستحق لجهات ذات علاقة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	بلدية نابلس
٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	

تمثل المبالغ المستحقة لبلدية نابلس حصة البلدية من الإيرادات التشغيلية للشركة وفقاً لاتفاقية حق استخدام مجمع نابلس التجاري الموقعة بين الشركة والبلدية.

١٣. ذمم دائنة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩٤,٨٣٢	٢٥٣,٣٤٤	ذمم تجارية
٧٠,٥١٣	١١,٧٧٨	شيكات آجلة
٢٦٥,٣٤٥	٢٦٥,١٢٢	

١٤ . مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل خلال عامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٨,٦٨٤	٥٢,٨٨٧	رصيد بداية السنة
٦٣,٠٤١	٦٠,٨٦٩	ضريبة الدخل للسنة
(٣٢,١٧٨)	-	دفعات ضريبة دخل سنوات سابقة*
(٢٩,٩٣٣)	(٥٠,٥٥٦)	دفعات خلال السنة
(١٦,٧٢٧)	٩٤٢	فروقات عملة
٥٢,٨٨٧	٦٤,١٤٢	رصيد نهاية السنة

* لم تتوصل شركة بال عقار حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة الى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها لعام ٢٠١٩. هذا وقد توصلت شركة عقارات (شركة تابعة) خلال العام إلى مخالصات نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠١٩.

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٤,١٩٥	٦١,٢٤٦	الربح المحاسبي قبل ضريبة الدخل
٤٣٦,٠٧٦	٣٩٣,٥٢١	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
(٧٩,٩٩٩)	(٤٨,٩٨٠)	أرباح غير خاضعة للضريبة
٤٢٠,٢٧٢	٤٠٥,٧٨٧	الدخل الخاضع لضريبة الدخل
٦٣,٠٤١	٦٠,٨٦٩	الضريبة المستحقة
٦٣,٠٤١	٦٠,٨٦٩	مخصص الضريبة المكون
%٩٨	%٩٩	معدل ضريبة الدخل الفعلي

١٥ . مطلوبات متداولة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٤٥,٠٧٦	٨٧٧,٣٧٢	إيرادات إيجارات مؤجلة
٢٠٢,٦٦٥	٢٠٢,٦٦٥	ضريبة شراء وجمارك مستحقة
٤٩,٧١٢	٤١,٥٦٠	مصاريف مستحقة
٨,٦٣٤	٣١,٢٩٧	مستحق لضريبة القيمة المضافة
١٠,٦٥٤	١٢,٥٠٤	إجازات موظفين مستحقة
٣٦٣,١٨١	٤٧٣,٢٨٣	مخصصات أخرى
١,١٧٩,٩٢٢	١,٦٣٨,٦٨١	

١٦. الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٩٤,٢١٩	٦٢٤,٩٠١	تأجير المحلات التجارية
٢٤٠,٨٤٨	١٦٧,١٧٨	تأجير مواقف سيارات الأجرة
١٥٥,١٠٦	١٤٢,٩١٩	تأجير مواقف السيارات الخاصة
١٢٨,٦٠٣	١٣٤,٥٧٢	خدمات
٢٧,٠٩٢	٧,٧١٥	أخرى
١,١٤٥,٨٦٨	١,٠٧٧,٢٨٥	

١٧. تكاليف مباشرة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٦,١٩٨	١٦٦,٨٠٨	أجور عمال
١٢٥,١٠٨	١٢٥,٤٥٠	إطفاء حق استئجار مجمع نابلس التجاري
٧٨,٢٠٤	٧٩,٤٥٧	كلفة عقود النظافة
٧٧,٠٦٠	٧٠,٢٨٦	كلفة الأمن والحراسة
١٥,٦٤٦	١١,٨٧٤	كهرباء وماء
٧,٥٥٢	٦,٩٣٨	أخرى
٤٦٩,٧٦٨	٤٦٠,٨١٣	

١٨. مصاريف إدارية وعامة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٢١٢,٥٣١	١٣٥,٧٣٠	الرواتب والأجور ومنافع الموظفين
٣٢,١٩٣	٢٧,٦٥١	أتعاب مهنية
٦٢,٩٧٩	٢٦,٢٩٣	صيانة
١٤,٧٧٤	٢٤,٢٦٨	مكافآت وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٩٤٢	١٣,٥٢٨	تأمين
١٥,٢٠٢	٤,٢٨٥	رسوم ورخص وضرائب
٢,٤٦٧	٣,٠٦٣	بريد وهاتف وفاكس
٣,٢٠٨	٢,٧٠٨	خدمات عامة
١,٦١٩	١,٧٥٣	قرطاسية ومطبوعات
١٠,٩٢٤	٧,٣٧٠	أخرى
٣٧٢,٨٣٩	٢٤٦,٦٤٩	

١٩. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

لقد كانت الحصة الأساسية والمخفضة للسهم للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و٢٠١٩ على التوالي كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,١٥٤	٣٧٧	ربح السنة (دينار أردني)
٢,٥١٤,١٤١	٢,٥١٤,١٤١	المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها (سهم)
٠,٠٠٠٥	٠,٠٠٠١	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة (دينار أردني)

٢٠. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

فيما يلي أرصدة الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و٢٠١٩:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	ذمم دائنة مستحقة لمساهمين رئيسيين - بلدية نابلس

تشمل قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة المعاملات التالية مع جهات ذات العلاقة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	تعويضات الإدارة العليا:
٢٨,٨٨٦	١٥,٥٧٣	حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
٣٢,٥١١	٤,٣٦١	حصة الإدارة العليا من تعويض نهاية الخدمة
١٤,٧٧٤	٢٤,٢٦٨	مكافآت وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

٢١. القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي مقارنة بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها في القوائم المالية الموحدة:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
موجودات مالية				
١,٣٩٤,٢٥٤	١,٣٢١,٥٢٠	١,٣٩٤,٢٥٤	١,٣٢١,٥٢٠	النقد والارصدة لدى البنوك
٩٢٠,٢٦٦	١,٦٣٦,٩٧٢	٩٢٠,٢٦٦	١,٦٣٦,٩٧٢	ذمم مدينة
٤,١٦٠	٤,١٦٠	٤,١٦٠	٤,١٦٠	موجودات مالية أخرى
<u>٢,٣١٨,٦٨٠</u>	<u>٢,٩٦٢,٦٥٢</u>	<u>٢,٣١٨,٦٨٠</u>	<u>٢,٩٦٢,٦٥٢</u>	
مطلوبات مالية				
٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	٦١٤,٥٩٤	٥٦٨,٩٩٧	مستحق لجهات ذات علاقة
٢٦٥,٣٤٥	٢٦٥,١٢٢	٢٦٥,٣٤٥	٢٦٥,١٢٢	ذمم دائنة
٢٦٠,٩٢١	٢٧٥,٥٢٢	٢٦٠,٩٢١	٢٧٥,٥٢٢	مطلوبات مالية أخرى
<u>١,١٤٠,٨٦٠</u>	<u>١,١٠٩,٦٤١</u>	<u>١,١٤٠,٨٦٠</u>	<u>١,١٠٩,٦٤١</u>	

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

إن القيم العادلة للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والارصدة لدى البنوك والمستحق لجهات ذات علاقة والذمم والمطلوبات المالية الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.

تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للذمم وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

٢٢. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

إن المخاطر الأساسية الناجمة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية. يقوم مجلس إدارة الشركة بالمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تتلخص بما يلي:

مخاطر الائتمان

هي المخاطر الناجمة عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته المحددة في أداة مالية أو عدم وفاء العملاء بالتزاماتهم تجاه الشركة، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأنشطة التشغيلية بشكل أساسي (الذمم المدينة) المبينة في إيضاح رقم (٧).

فيما يخص مخاطر الائتمان الناجمة عن الموجودات المالية الأخرى للشركة والتي تشمل النقد والنقد المعادل والموجودات المتداولة الأخرى فإنه يتم اتخاذ القرارات المالية فقط للأطراف الموافق عليها. تكون الشركة عرضة لمخاطر الائتمان في حال تعثر الطرف الآخر. إن الحد الأقصى لتعرض الموجودات المالية الأخرى لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ برصيد كاف من النقد والنقد المعادل لدى البنوك ومتابعة تحصيل الذمم المدينة لسداد التزاماتها المالية وتمويل نشاطاتها التشغيلية.

يبين الجدول التالي أرصدة المطلوبات المالية غير المخصومة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ حسب فترة الاستحقاق:

	أقل من ٣ شهور	٣-١٢ شهر	المجموع	
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٣١ كانون الأول ٢٠٢٠				
مستحق لجهات ذات علاقة	-	٥٦٨,٩٩٧	٥٦٨,٩٩٧	
ذمم دائنة	-	-	٢٦٥,١٢٢	
مطلوبات متداولة أخرى	-	-	٢٧٥,٥٢٢	
	-	٥٦٨,٩٩٧	١,١٠٩,٦٤١	
٣١ كانون الأول ٢٠١٩				
مستحق لجهات ذات علاقة	-	٦١٤,٥٩٤	٦١٤,٥٩٤	
ذمم دائنة	-	-	٢٦٥,٣٤٥	
مطلوبات متداولة أخرى	-	-	٢٦٠,٩٢١	
	-	٦١٤,٥٩٤	١,١٤٠,٨٦٠	

مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية

فيما يلي جدول يوضح أثر التغير الممكن المعقول في سعر صرف الدينار الأردني مقابل العملات الأجنبية على قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار صرف العملات الأجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبيّن أدناه. إن سعر صرف الدينار الأردني مربوط بسعر ثابت مقابل الدولار الأمريكي، وبالتالي لا يوجد أثر على القوائم المالية الموحدة نتيجة التغيرات في سعر صرف الدولار الأمريكي:

الأثر على	الزيادة في سعر صرف	
قائمة الدخل والدخل	الثقل الإسرائيلي مقابل	
الشامل الموحدة	الدينار الأردني	
دينار أردني	%	
(٣٤,٣١٦)	١٠	٢٠٢٠
(٢٧,٩٨٢)	١٠	٢٠١٩

٢٣ . إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. لم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و٢٠١٩.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الإجباري بعد تنزيل الخسائر المتراكمة بصافي مبلغ ١,٦٧١,٠١٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مقابل ١,٦٧٠,٦٣٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

٢٤ . القضايا المقامة ضد الشركة

تظهر الشركة وشركة عقارات (شركة تابعة) كمدعى عليها في قضايا عدة مقامة ضدها بمبلغ ٢٠٣,٦٨٩ دينار أردني. وفي اعتقاد إدارة الشركة، ووفقاً لرأي المستشار القانوني للشركة، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا والنتائج التي قد تترتب عليها ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٢٥ . تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة معظم أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها وقد يؤثر سلباً على أدائها.

٢٦ . مخاطر تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

في ظل استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على الاقتصاد العالمي وقطاعات الأعمال المختلفة وما رافق ذلك من قيود وإجراءات فرضتها الحكومة الفلسطينية ودول الجوار وبقية دول العالم، فقد تأثرت بعض استثمارات الشركة وأنشطتها التشغيلية بهذه الأحداث.

إن تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩) يتلخص في صعوبات في تحصيل بعض ذمم الزبائن وارتفاع في حجم الشيكات المرتجعة، وهو ما انعكس على سيولة الشركة وشركتها التابعة وتدفعاتها النقدية للفترة اللاحقة، كما أثر ذلك على عملية احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

هذا ولا يزال مدى وأثر ما قد ينتج عن هذه الظروف العالمية والمحلية يتطور ويعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، علماً بأنه قد يكون لهذه التطورات آثار إضافية على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للشركة.